



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
 **GRAD PULA-POLA**  
**GRADONAČELNIK**

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
 **CITTÀ DI PULA-POLA**  
**IL SINDACO**

KLASA:944-05/24-01/55  
URBROJ:2163-7-01-01-0019-24-8  
Pula, 27. studeni 2024.

## **GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA**

**PREDMET:** Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji - dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 27. studenog 2024. godine, donio je

### **ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.  
Ovlašćuju se dr.sc. Filip Zoričić, gradonačelnik Grada Pula - Pola, dr.sc. Ivona Močenić, zamjenica gradonačelnika Grada Pula - Pola, Bruno Cergnul, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Nataša Simonelli, p.o. Gradonačelnika pročelnica Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove i Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnika istog Upravnog odjela, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK**  
**dr.sc. Filip Zoričić, prof.**

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.



Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2024. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji**

#### **I**

Prihvaća se prijedlog Komisije za provedbu natječaja KLASA: 944-05/24-01/55, URBROJ: 2163-7-05-01-0247-24-7, od 25. studenog 2024. godine, te isti čini sastavni dio ove Odluke.

#### **II**

U skladu s prijedlogom iz točke I sklopit će se ugovor o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuditeljem kako slijedi:

1. Germanu Babanu iz Pule, Štinjan, Valdemuška 1, OIB: 40310503415, prodaje se građevinsko zemljište, k.č. 19/1 k.o. Štinjan, površine 969 m<sup>2</sup>, po izlicitiranoj cijeni od 326.394,05 Eura, kao najpovoljnijem ponuditelju.

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

#### **III**

Porez na promet nekretnina, troškove ovjere potpisa i uknjižbe u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Puli kao i troškove izrade procjemenog elaborata snosi kupac nekretnine iz točke II ove Odluke.

#### **IV**

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja ove Odluke.  
Uknjižba prava vlasništva provest će se nakon potpisivanja i ovjeravanja Ugovora o kupoprodaji, te potpune isplate kupoprodajne cijene i troškova izrade procjemenog elaborata.



Kupac je u obvezi podnijeti javnom bilježniku ugovor radi ovjeravanja potpisa prodavatelja u roku od 8 dana od dana preuzimanja ugovora.

## V

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pula - Pola.

## VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Privitak:  
Zapisnik Komisije za provedbu natječaja  
KLASA: 944-05/24-01/55  
URBROJ: 2168-7-05-01-0247-24-7

KLASA:944-05/24-01/55  
URBROJ:  
Pula,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA**

**PREDSJEDNICA**  
**Marija Marković-Nikolovski**

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

Čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnih ugovora za nekretninu čija vrijednost prelazi iznos od 132.723,00 Eura.

### **PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:**

Dana 25. studenog 2024. godine proveden je javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta. Natječaj je provodila Komisija za provedbu natječaja, te je utvrdila da je za nekretninu pod rednim brojem 5. natječaja, k.č. 19/1 k.o. Štinjan, nakon provedene licitacije kao najpovoljniji utvrđen ponuditelj naveden u točki II prijedloga ove Odluke. Ponuđena jedinična cijena za predmetno zemljište površine 969 m<sup>2</sup>, područje MO Štinjan, iznosi 336,84 Eura/m<sup>2</sup>.

Ponuditelj je po uvjetima natječaja dužan kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zajedno sa troškovima izrade procjemenog elaborata.

### **PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno izdvojiti financijska sredstva.

**p.o. PROČELNICA**  
**Nataša Simonelli, mag.iur.**



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM I  
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
Odsjek za upravljanje imovinom**

**REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE  
DEI BENI PATRIMONIALI E  
RAPPORTI GIURIDICO  
PATRIMONIALI  
Sezione alla gestione del patrimonio**

KLASA: 944-05/24-01/55

URBROJ: 2163-7-05-01-0247-24-7

**Z A P I S N I K**

sa sjednice Komisije za prodaju nekretnina Grada Pula-Pola, održane dana 25. studenog 2024. godine s početkom u 10,00 sati, u prostorijama Grada Pula-Pola, Forum 1, u predmetu Natječaj za prodaju građevinskog zemljišta.

Članovi Komisije:

1. Zlatko Džananović, predsjednika Komisije
2. Dijana Šain, član Komisije
3. Orijeta Babić, član Komisije

Zapisničar:

Milan Korica

Predsjednik Komisije uvodno otvara postupak javnog nadmetanja za prodaju građevinskog zemljišta u svezi provedbe Natječaja za prodaju građevinskog zemljišta, objavljenog dana 16. studenog 2024. godine u dnevnom tisku "Glas Istre", a dana 15. studenog 2024. godine na web stranicama Grada Pula-Pola i oglasnoj ploči Upravnog odjela.

Nadalje, Predsjednik Komisije ukratko upoznaje prisutne sa pravilima nadmetanja.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove raspisao je natječaj za prodaju građevinskog zemljišta i to:

- k.č.br. 541/38 k.o. Pula
- k.č. 265/5 k.o. Štinjan
- k.č. 501/75 k.o. Galižana
- k.č. 790/58 i k.č. 790/59 obje k.o. Galižana
- k.č. 19/1 k.o. Štinjan
- k.č. 5031/14 k.o. Pula
- k.č. 42/42 i k.č. 42/121 obje k.o. Štinjan
- k.č. 1206/7 k.o. Pula
- k.č. 4953/44 k.o. Pula

#### **NAPOMENE:**

Nekretnina pod rednim brojem 2. opterećena je pravom služnosti prolaza, prijevoza, postavljanja i održavanja vodovodne infrastrukture zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Nekretnine pod rednim brojem 3., 5. i 9. nemaju neposredni pristup do javno prometne površine zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Na nekretninama pod rednim brojem 4. i 6. su izgrađene građevine ili dijelovi građevina, vrijednosti građevina na njima izgrađenima i vrijednost ulaganja u iste nije iskazana, ne pripadaju prodavatelju i nisu uključeni u kupoprodajnu cijenu, a najpovoljniji ponuditelj stupa u prava i obveze prodavatelja u pogledu predmetnih nekretnina te preuzima obvezu uređenja međusobnih imovinskopravnih odnosa s osobom kojoj pripada ta građevinska vrijednost, o vlastitom trošku.

Nekretnina pod rednim brojem 9. opterećena je pravom služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskog sustava odvodnje otpadnih voda, fekalne kanalizacije, zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Za nekretninu pod rednim brojem 10. doneseno je Rješenje o utvrđivanju građevne čestice na način da građevnu česticu čini i nekretnina navedena pod tim rednim brojem.

Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.



Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima kupac zemljišta izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba. Vrijednosti eventualno izgrađenih građevina na nekretninama koje su predmet prodaje ne pripadaju prodavatelju, te iste nisu uključene u kupoprodajnu cijenu.

### **Namjena građevinskog zemljišta i građevina**

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Nadalje, privođenje namjeni treba biti u skladu s posebnim uvjetima građenja i ostalim pravno važećim propisima. Investitori su u obvezi prilagoditi se u pogledu arhitektonske kompozicije i oblikovanja građevina karakteru zone u kojoj se nalaze, a arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti usklađeno s okolnom gradnjom.

Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Grada Pule-Pola i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Grad Pula-Pola ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

### **Opseg uređenja građevinskog zemljišta**

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

Kupac zemljišta o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Natječaj za prodaju nekretnina iz točke I Natječaja provest će se usmenim javnim nadmetanjem. Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove i na web-stranici Grada Pule-Pola.

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pule-Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7889-OIB, te mora biti evidentirana na računu Grada Pula-Pola najmanje dva dana prije početka nadmetanja.

Ugovori o kupoprodaji sklapaju se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom za pojedinu





nekretninu, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.

Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15). ). Prodavatelj (vjerovnik) može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja pisano obavijesti kupca (dužnika) da zahtijeva ispunjenje ugovora u daljnjem roku od 30 dana, nakon čega može izjaviti da raskida ugovor.

Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Kupci nekretnina dužni su platiti Gradu Pula-Pola troškove izrade elaborata procjene nekretnina u visinu iznosa utvrđenih u tablici iz točke I ove Odluke, na žiro račun Grada Pule-Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7706-OIB u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

### **PRAVILA NADMETANJA**

1. Komisija za provedbu natječaja, na mjestu i u vrijeme određenim za provedbu javnog nadmetanja uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave i dokaze.

2. Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje u javnom nadmetanju na način da nakon uvodnog otvaranja nadmetanja predaju Komisiji za provedbu natječaja prijavu s osobnim podacima te prilaganjem dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- o uplati jamčevine (uplatnica)

- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe,

- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mahanizma Grada Pule-Pola, Polanijev prolaz 2)

- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

Ako je kao najpovoljniji ponuditelj utvrđena fizička ili pravna osoba pripadnosti državi koja nije članica Europske unije, ta je osoba dužna pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

3. Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.

4. Usmeno nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.

5. Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% od početne kupoprodajne cijene.

6. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.

7. Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik. Ukoliko je najpovoljniju ponudu dala pravna osoba, poziva se da se odmah izjasni hoće li koristiti pravo na prijenos porezne obveze, te se takvo izjašnjenje također unosi u zapisnik.

8. Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvrat ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pule-Pola na razmatranje i odlučivanje.

9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pule-Pola, za ponude do iznosa od 132.722,81 Eura, odnosno Gradsko vijeće Grada Pule-Pola, za ponude veće od iznosa od 132.722,81 Eura.

10. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pule-Pola o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula-Pola kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula-Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule-Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Nadležno tijelo Grada Pule-Pola pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.

Javno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače u Puli, Forum 1, dana 25. studenog 2024. godine s početkom u 10,00 sati.

Ovjerovitelji zapisnika su:

1. Dražen Vidaković iz Pule, Medulinska cesta 15 D
2. Karin Bolković iz Pule, Divkovićeve ulica 4

Nakon toga pristupa se zaprimanju prijave, te se pozivaju nazočni punuditelji da se prijave za usmeno nadmetanje za prodaju građevinskog zemljišta.

1. Za građevinsko zemljište pod red.br.1. k.č. 541/38 k.o. Pula, površine 1340 m2, po početnoj cijeni od 231.311,00 Eura, nema prijava.

2. Za građevinsko zemljište pod red.br. 2. k.č. 265/5 k.o. Štinjan, površine 995 m2, po početnoj cijeni od 157.000,00 Eura, nema prijava.

3. Za građevinsko zemljište pod red.br. 3. k.č.br. 501/75 k.o. Galižana, sa 321 m2, po početnoj cijeni od 33.000,00 Eura, prijavu podnosi:

3.1. Karin Bolković iz Pule, Divkovićeve ulica 4

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,



- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 3, Karin Bolković najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 33.000,00 Eura.

4. Za građevinsko zemljište pod red.br. 4. k.č.br. 790/58 k.o. Galižana, površine 307 m<sup>2</sup> i k.č.br. 790/59 k.o. Galižana, površine 27 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 57.200,00 Eura, nema prijava.

5. Za građevinsko zemljište pod red.br. 5. k.č.br. 19/1 k.o. Štinjan, površine 969 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 216.155,00 Eura, prijavu podnosi:

5.1. Germano Baban iz Pule, Štinjan, Valdemuška 1.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

5.2. Duško Kišberi iz Poreča, Rovinjska 29.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.



5.3. STRUCTURA d.o.o. iz Pule, Paduljski put 51, zastupano po predsjedniku uprave Donu Bulešiću.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,  
-izvadak iz trgovačkog registra
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Pristupa se javnom nadmetanju:

Germano Baban nudi 226.962,75 Eura

Kišberi Duško nudi 237.770,50 Eura

Structura d.o.o. nudi 261.547,55 Eura

Germano Baban nudi 272.355,30 Eura

Kišberi Duško nudi 283.163,05 Eura

Structura d.o.o. nudi 293.970,80 Eura

Germano Baban nudi 304.778,35 Eura

Kišberi Duško nudi 315.586,30 Eura

Structura d.o.o. odustaje

Germano Baban nudi 326.394,05 Eura

Kišberi Duško odustaje

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 5, Germano Baban najpovoljniji ponuditelj po izlicitiranoj cijeni od 326.394,05 Eura.

6. Za građevinsko zemljište pod red.br. 6. k.č.br. 5031/14 k.o. Pula, površine 224 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 39.000,00 Eura, prijavu podnosi:



6.1. Ivica Salvador iz Pule, Mutilska 3,

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 6, Ivica Salvador najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 39.000,00 Eura.

7. Za građevinsko zemljište pod red.br. 7. k.č.br. 42/42 k.o. Štinjan, površine 94 m<sup>2</sup> i k.č.br. 42/121 k.o. Štinjan, površine 34 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 12.447,00 Eura, prijavu podnosi:

7.1. Nataša Conjić iz Pule, Puntizela 39,

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- Punomoć za zastupanje
- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 7, Nataša Conjić, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 12.447,00 Eura.

8. Za građevinsko zemljište pod red.br. 8. k.č.br. 1206//7 k.o. Pula, površine 180 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 17.060,00 Eura, prijavu podnosi:



8.1. Dražen Vidaković iz Pule, Medulinska cesta 15D,

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 8, Dražen Vidaković, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 17.060,00 Eura.

9. Za građevinsko zemljište pod red.br. 9. k.č.br. 4953//44 k.o. Pula, površine 75 m<sup>2</sup>, po početnoj cijeni od 18.136,00 Eura, prijavu podnosi:

9.1. Robert Duras iz Pule, Carljeva 9, zastupan po punomoćnici Adrijani Duras iz Pule, Carljeva 9

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- punomoć za zastupanje
- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mehanizma o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 8, Robert Duras, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 18.136,00 Eura.

Zapisnik je diktiran neposredno, na isti nema primjedbi, te ga vlastoručno potpisuju.



Dovršeno u 10.55 sati.

Ovjerovitelji zapisnika



A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a long tail.



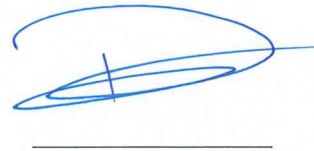
A handwritten signature in blue ink that reads "Vidoković" followed by a flourish.

Zapisničar

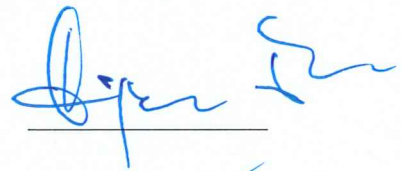


A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ljubić" or similar.


Članovi Komisije



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dječević" or similar.





A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.



A handwritten signature in blue ink at the bottom left of the page, consisting of a large loop and a horizontal stroke.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM I  
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE  
DEI BENI PATRIMONIALI E  
RAPPORTI GIURIDICO  
PATRIMONIALI



*Procjeniteljsko povjerenstvo  
za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/16  
URBROJ:2163-7-05-0524-24-15  
Pula, 07.11.2024

**Upravni odjel za upravljanje imovinom  
i imovinsko-pravne poslove / Odsjek za  
upravljanje imovinom**  
Forum 2  
52 100 Pula

**PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 14/08/23-1-uskl. kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 19/1 k.o. Štinjan**  
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 14/08/23-1-uskl. izrađen od ovlaštene procjeniteljice Karle Božac, dipl.ing.građ. iz DL STUDIO d.o.o. kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine **kč.br. 19/1 k.o. Štinjan**, u svrhu prodaje, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 06. studenog 2024. godine, nakon zaprimljenog Očitovanja procjeniteljice Karle Božac od 25. listopada 2024. godine te nakon ponovnog razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je



gore navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

Iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 223,07 EUR/m<sup>2</sup> je u okviru u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

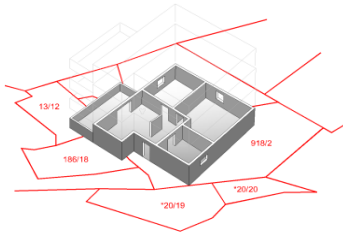
S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:  
*Anamarija Šegota, univ.mag.iur.*

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje imovinom, s prilogom:
  - Procjembeni elaborat br. 14/08/23-1 uskl.
2. Arhiva

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.



**DL STUDIO** d.o.o. za nekretnine i savjetovanje  
OIB: 26147253803  
52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20  
mob: +385 91 721 3637  
e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
u svrhu prodaje građevinskog zemljišta

*Usklađeno sa Mišljenjem Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola  
Klasa: 940-03/24-03/16, Urbroj: 2163-7-05-0524-24-3 od 30.07.2024.g.*

**Predmet procjene:** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

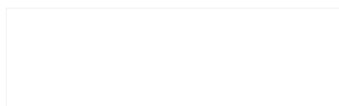
**Lokacija nekretnine:** Pula, Štinjan, Ul. Puntizela, sjeverno od Ul. Varoš br.77A  
Zk. Uložak: 1819  
Etažno vlasništvo: -  
K.č.br. 19/1  
Katastarska općina: Štinjan

**Naručitelj procjene:** GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom  
OIB: 79517841355

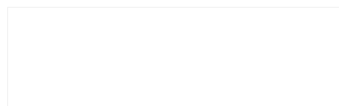
**Broj elaborata:** 14/08/23-1-uskl.



**Izrađivačica:** **Karla Božac, dipl.ing.građ.**  
*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i  
procjene nekretnina*



**Direktorica:** **Karla Božac, dipl.ing.građ.**



Pula, listopad 2024. godine

## **SADRŽAJ:**

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
  - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINA
  - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
  - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINE
  - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
  - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
  - 6.3. Štetne emisije , buka i zagađenje
  - 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
  - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
  - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Štinjan
  - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
  - 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
    - 8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
    - 8.2.2. Poredbene nekretnine
    - 8.2.3. Izračun - poredbena metoda
9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
  - 11.1. NALOG
  - 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige
  - 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
  - 11.4. Izvod iz ZKC-a
  - 11.5. Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva

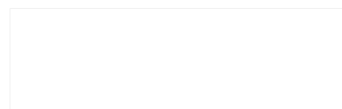
## 1. SAŽETAK

<b>Svrha</b>	—	<b>Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu kupoprodaje</b>
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Katastarska općina	—	Štinjan
z.k. uložak	—	1819
Zemljišno knjižna čestica	—	19/1
<b>Površina procjenjivanog zemljišta - ukupna (m<sup>2</sup>)</b>	—	<b>969</b>
	oranica (m <sup>2</sup> )	969
Lokacija nekretnine	—	Pula, Štinjan, Ul. Puntizela, sjeverno od Ul. Varoš br.77A
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, namjena stanovanje
<b>Kategorija zemljišta</b>	—	<b>II kategorija</b>
Vlasnik nekretnine	—	GRAD PULA, Forum 1 OIB: 79517841355
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m <sup>2</sup> )	—	223,07 €/m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€)	—	216.154,83 €
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)</b> (ZAOKRUŽENO)	—	<b>216.000,00 €</b>

Procjeniteljica:

**Karla Božac, dipl.ing.građ.**

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina*



## 2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2  
MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

### r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik  
Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2  
MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135

Dokument je elektronički potpisan:

Ela Soić  
Križulja

Vrijeme potpisivanja:  
24-02-2023  
09:40:03



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
2.5.4.97=#OC1158415448522D3438353433373332373135  
OU=Signature  
S=Soić, Križulja  
G=Ela  
CN=Ela Soić, Križulja

Broj zapisa: dzi-5207774  
Kontrolni broj: m5wwr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/)  
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta  
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati  
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan  
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu  
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135  
EUID: HRSR.130138135  
Datum: 24.02.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje upisuje se:

---

SUBJEKT UPISA

---

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)  
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358  
Vodnjan, Sveta Cecilija 20  
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358  
Vodnjan, Sveta Cecilija 20  
- direktor  
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- \* - Pružanje usluga vještačenja iz područja arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
- \* - Poslovanje nekretninama
- \* - Djelatnost iznajmljivanja nekretnina
- \* - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* - Posredovanje u prometu nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-486/2019-13  
Datum: 23. studenog 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 23. studenog 2020.

riješio je

Karla Božac, OIB: 27420165358, rođena 13. veljače 1976., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Vodnjana, Sv. Cecilija 20, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Karla Božac podnijela je dana 5. rujna 2019. zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Iz dokumentacije priložene zamolbi proizlazi da je diplomirala na Građevinskom fakultetu u Rijeci (diploma broj II-782 od 21. prosinca 2000.) i stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirane inženjerke građevinarstva, kao i da je potreban broj godina radila na poslovima za koje traži imenovanje. Nadalje je utvrđeno da je Karla Božac državljanka Republike Hrvatske, da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentirana kao osuđena osoba.

Kandidatkinja za stalnu sudsku vještakinju upućena je na stručnu obuku. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je prijedlog urbroj: So-2430/2020 od 12. kolovoza 2020. iz kojeg proizlazi da Karla Božac posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudske vještakinje pa predlažu da se istu imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

Prije imenovanja za stalnu sudsku vještakinju kandidatkinja Karla Božac dostavila je dokaz o sklopljenom ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Iz svega navedenog slijedi da je Karla Božac u cijelosti udovoljila uvjetima za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom koje propisuje Pravilnik, te je sukladno čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci rješenja.



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sv. Cecilija 20
2. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22 i 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja Štinjan (Službene novine Grada Pule br. 11/15)

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 1819, k.o. Štinjan, stanje na dan 28.8.2023.
2. E - Izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 4.12.2023.
3. E - posjedovni list br. 1402 k.o. Pula, stanje na dan 4.12.2023.

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

### 4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju NALOGA Klasa: 944-05/23-01/14, Ur.broj: 2163-7-05-01-0247-23-28 od 13.11.2023. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom

OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

K.č.br. 19/1

K.o. Štinjan

na lokaciji:

Pula, Štinjan, Ul. Puntizela, sjeverno od Ul. Varoš br.77A

u svrhu kupoprodaje

sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Očevidom na licu mjesta 21.8.2023.g. identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DATUM KAKVOĆE: 4.12.2023. (dan izrade procjemenog elaborata)

DATUM VREDOVANJA: 4.12.2023. (dan izrade procjemenog elaborata)

Pretpostavlja se da se stanje nekretnine nije promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.

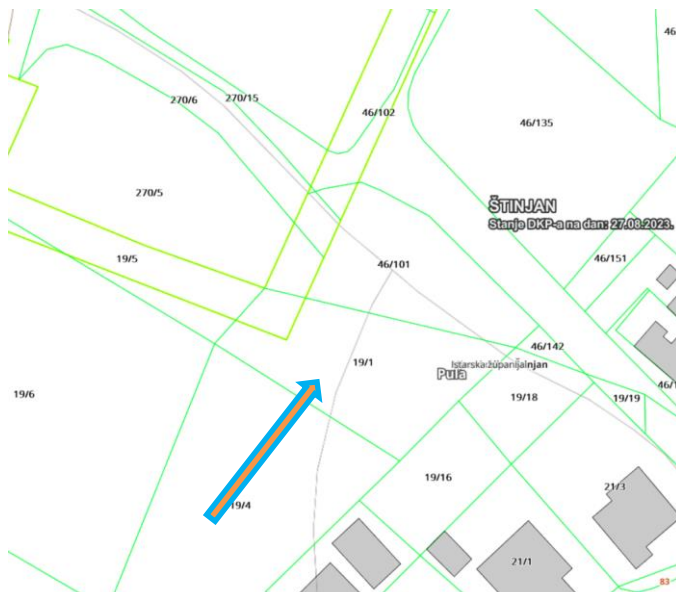
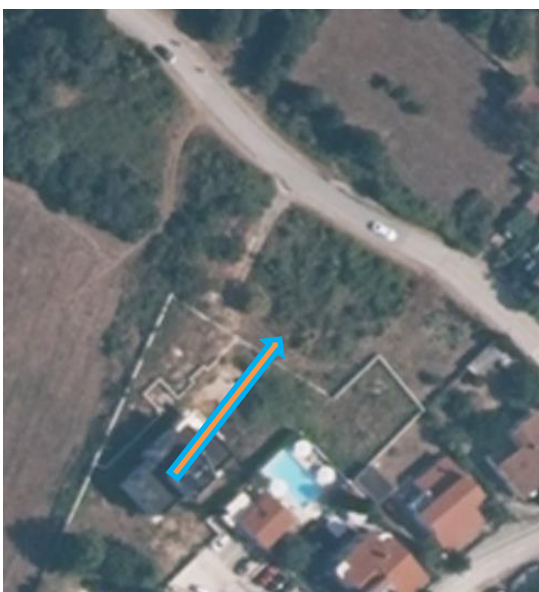
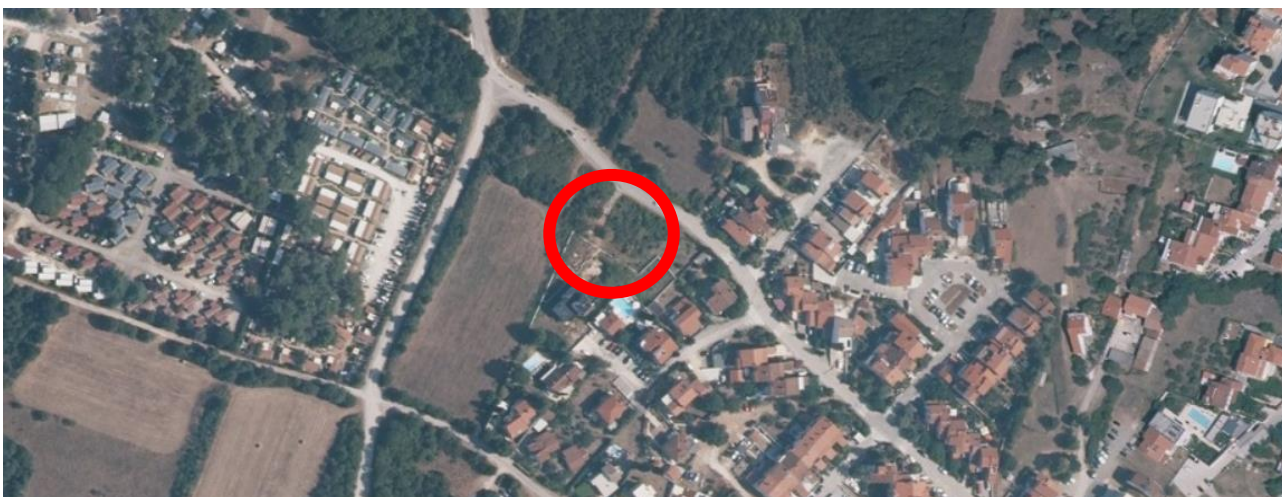
Vlasnik procjenjivane nekretnine je: GRAD PULA, Forum 1

OIB: 79517841355

## 5. NALAZ

### 5.1. LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Grada Pule, na rubnom sjeverozapadnom dijelu grada, u naselju Štinjan, na njezinom zapadnom dijelu, odnosno na rubnom području građevinskog zemljišta namjene stanovanja. Nekretnina je udaljena od centra grada cca 7 km, od mora cca 350m.



<https://geoportal.dgu.hr/>

## 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnine

K.č.br. 19/1

K.o. Štinjan

upisane u ZK uložak: 1819

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Puli, upisane su pod oznakom kao:

oranica (m<sup>2</sup>) — 969 m<sup>2</sup>

Prema vlastovnici: GRAD PULA, Forum 1

OIB: 79517841355

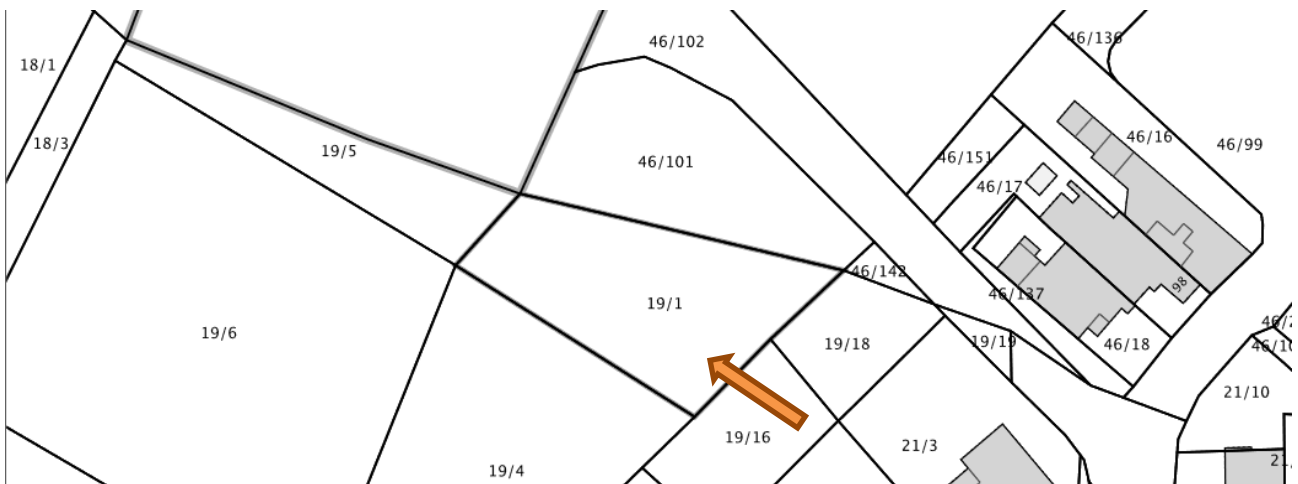
Tereta nema.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula način uporabe:

K.č.br. 19/1

K.o. Štinjan

oranica (m<sup>2</sup>) — 969 m<sup>2</sup>



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

### 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na snazi je:

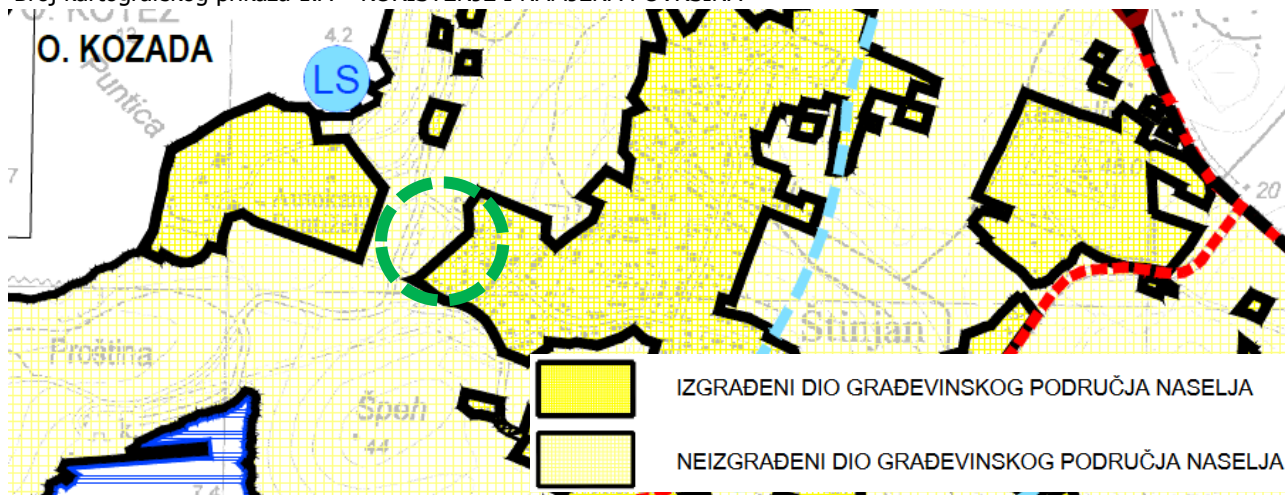
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja Štinjan (Službene novine Grada Pule br. 11/15)

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

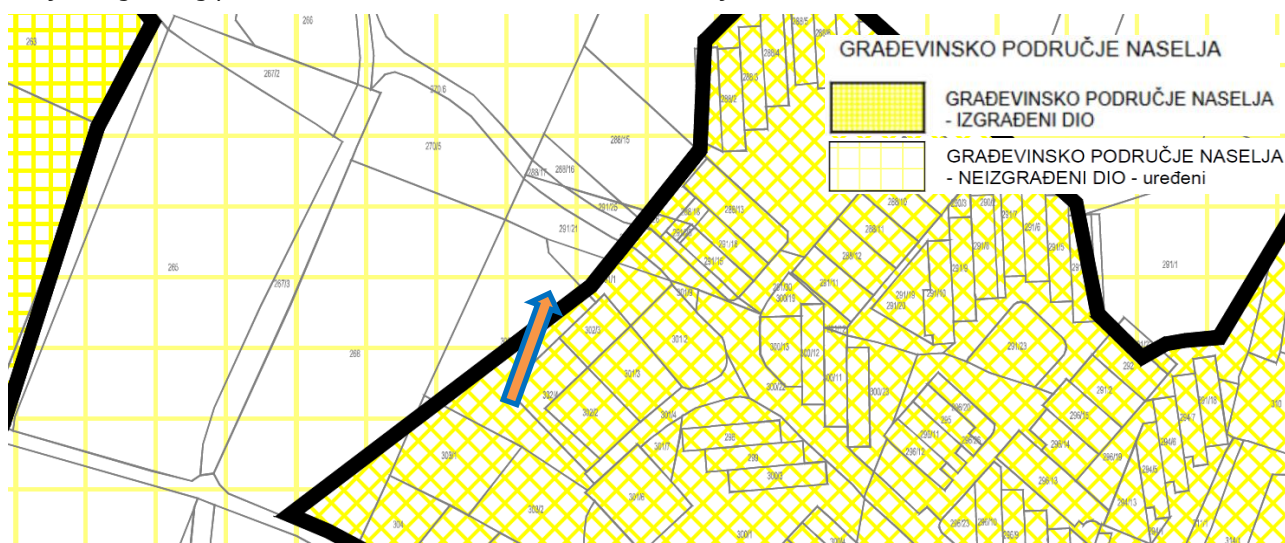
Procijenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, većim dijelom u neizgrađenom dijelu.

Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)

Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

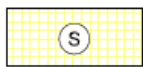
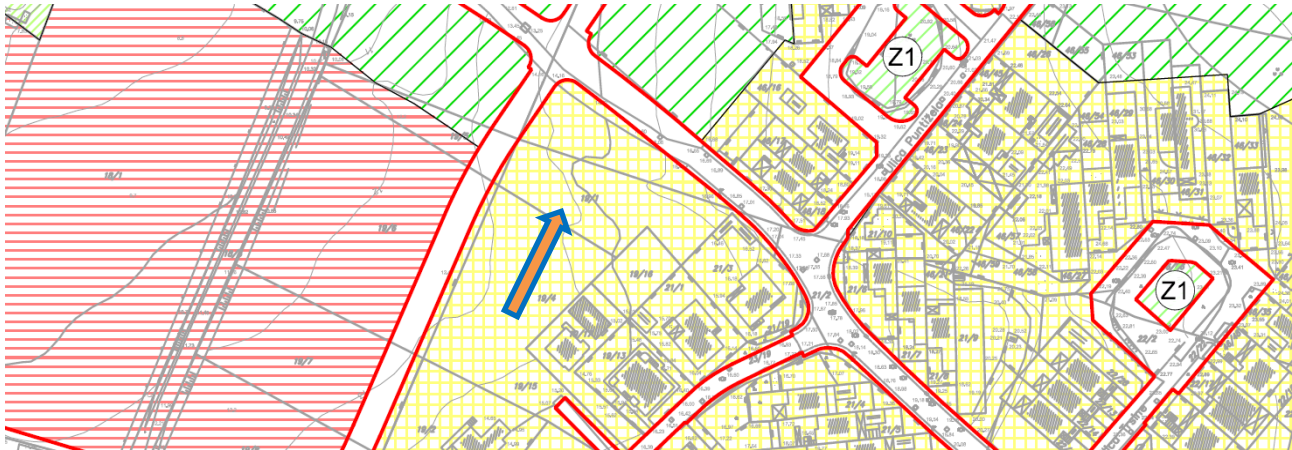


Broj kartografskog prikaza 4. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Štinjan



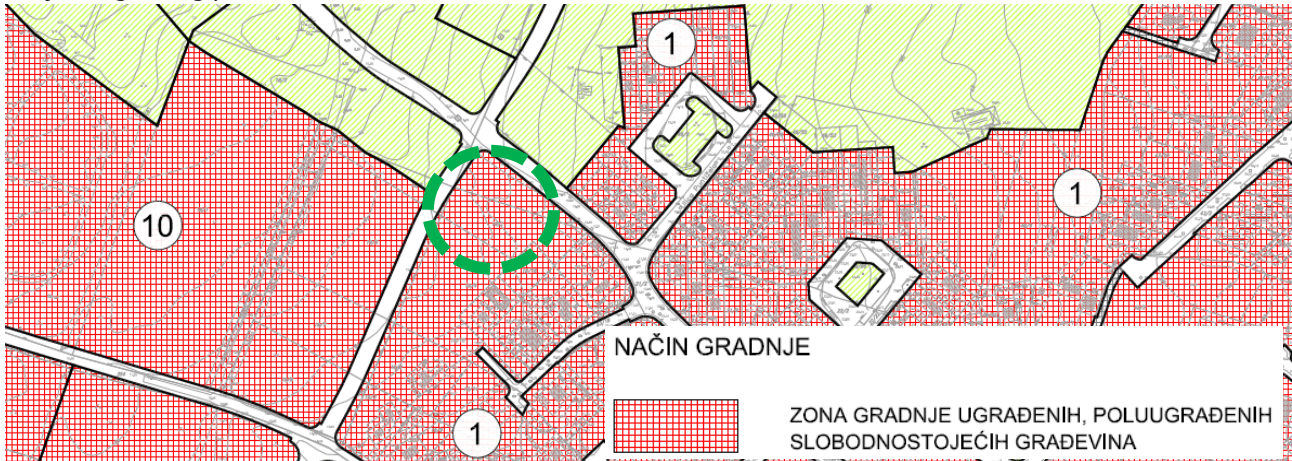
Urbanistički plan uređenja Štinjan (Službene novine Grada Pule br. 11/15)

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

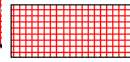


STAMBENA NAMJENA

Broj kartografskog prikaza 4.a. – NAČIN I UVJETI GRADNJE



NAČIN GRADNJE



ZONA GRADNJE UGRAĐENIH, POLUUGRAĐENIH  
SLOBODNOSTOJEĆIH GRAĐEVINA

Prema odredbama Plana:

STAMBENE GRAĐEVINE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	Dozvoljena tipologija građevina	Površina izgrađenosti ( m <sup>2</sup> )	
		Min.	Max.
1	A,C	70	200
2	A,C	50	150
3	A,B,E	200	2000
4	A,B,E	200	2000
12	A,C	100	600
14	A,C,B,E	200	2000

STAMBENE GRAĐEVINE			
Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4A.	max. k-ig	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
1	0,4	10	3
2	0,7	12	4
3	0,5	12	4
4	0,5	10	4
12	0,3	8	3
14	0,5	10	4

**A - SLOBODNOSTOJENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:**

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra

**C - POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE građevine malih gabarita:** građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra



## 6. OPIS NEKRETNNE

### 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina k.č.br. 19/1 k.o. Štinjan trapeznog je oblika, površine 969 m<sup>2</sup>. Nema pristup na javno prometnu površinu. Blagog je pada prema zapadu, prema moru. Nekretnina je neuređena i obrasla raslinjem. Neprohodna je. Sa južne međe na susjednoj nekretnini izveden je niski ogradni zid.



pogled sa sjevera



pogled sa sjevera





ogradni zid na južnoj međi

## 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Predmetna nekretnina k.č.br. 19/1 k.o. Štinjan nema pristup na javno prometnu površinu.

Parkiranje:

Na k.č.br. 19/1 k.o. Štinjan ne postoji mogućnost parkiranja vozila (nema pristup).

Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura.

## 6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

## 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje

Nemam podataka o ispitivanju ovog tla te se u ovom elaboratu tlo procjenjuje kao standardno gradivo tlo.

# 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

## 7.1. Gospodarsko stanje u RH

Prema prvim ocjenama Eurostata, u razdoblju od srpnja do rujna 2023. gospodarska se aktivnost europodručja blago smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje, a anketni podaci upućuju na to da bi ekonomska aktivnost mogla ostati slaba i krajem godine.

HNB-ova ocjena kretanja realnog BDP-a Hrvatske za treće tromjesečje malo je povoljnija u odnosu na prethodne procjene, pa bi se tekuća aktivnost mogla samo blago smanjiti (0,2%).

Realni BDP mogao bi se tako u razdoblju od srpnja do rujna ove godine povećati za 2,0% u odnosu na isto razdoblje lani (Slika 3.). Industrijska se proizvodnja u rujnu relativno snažno povećala na mjesečnoj razini, pri čemu je ostvaren snažan rast proizvodnje kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, ali je i nadalje, zbog nepovoljnih kretanja u prethodna dva mjeseca, industrijska proizvodnja prosječno bila niža u odnosu na ostvarenja iz drugog tromjesečja.

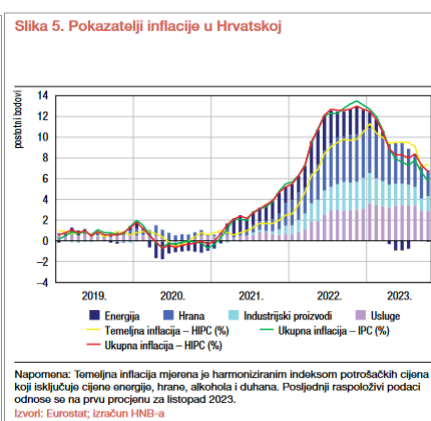
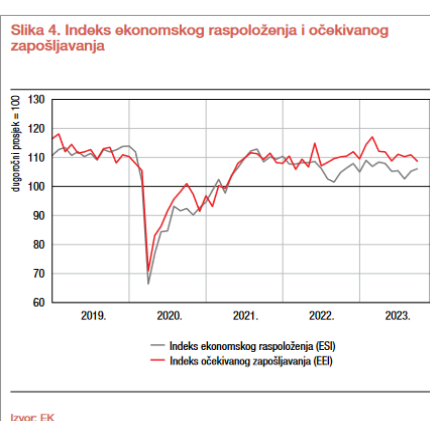
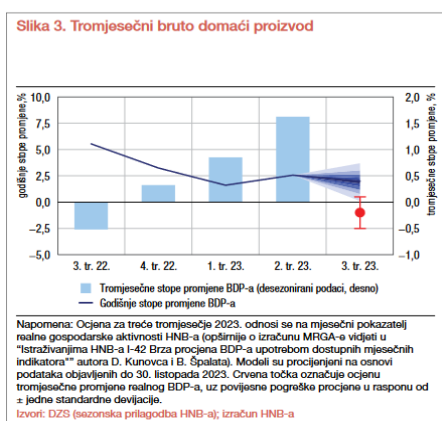
Nakon stagnacije u srpnju i kolovozu, izrazito povoljna kretanja u rujnu zabilježio je i promet od trgovine na malo te se tako nastavio njegov rast na tromjesečnoj razini. Rast realnog prometa od trgovine na malo podržao je nastavak rasta zaposlenosti i realnih plaća, iako su i na pokazateljima s tržišta rada vidljivi prvi znaci usporavanja gospodarske aktivnosti.

Građevinska aktivnost u srpnju i kolovozu također je porasla u odnosu na prosjek razdoblja od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a pao obujam radova na ostalim građevinama.

Anketni podaci upućuju na povoljna kretanja i na samom početku posljednjeg tromjesečja ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja poboljšao se u odnosu na prethodno tromjesečje, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma. Posebno je izražen rast optimizma u industriji, nakon što je od kraja prošle godine bio na silaznoj putanji. U građevini su se očekivanja donekle pogoršala, međutim, poslovni optimizam u svim djelatnostima nalazi se na razinama iznad svoga dugoročnog prosjeka. Malo su slabija i očekivanja glede budućeg zapošljavanja (Slika 4.), ali nedostatak kvalificirane radne snage i nadalje je jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika u svim djelatnostima.

Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u Hrvatskoj, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena, u listopadu se usporila na 6,7% sa 7,4% u rujnu (Slika 5.), što odražava usporavanje inflacije cijena hrane i energije.

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, studeni 2023., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten; studeni 2023>)



## 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Štinjan

Na području naselja Štinjan tržište nekretnina je aktivno. Najveći broj transakcija odnosi se na građevinska zemljišta i stanove - apartmane. Naselje je komunalno opremljeno. Najveći broj novoizgrađenih građevina su zgrade s apartmanima. Razvoj naselja ne prati izgradnja ostalih sadržaja (odgojno obrazovnih ustanova, društvenih sadržaja, trgovačko uslužnih djelatnosti). Promet u mirovanju uglavnom se rješava unutar građevnih čestica. Javnih parkirališta nema.

Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje na ovom području.

## 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

## Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## Metoda izračun indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (time-dummy) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (rolling window time-dummy) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.


(izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29208>)

## INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>

### HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>				
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86

<https://podaci.dzs.hr> > media > msi-cijene

## 8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

### 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

- kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pula, izgrađeni dio.
- koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

### 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### 8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalaze unutar granica građevinskog područja manjim dijelom u izgrađenom i većim dijelom u neizgrađenom dijelu.

Zemljišta se nalaze u Gradu Puli, MO Štinjan koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koja se procjenjuje je površine

969 m<sup>2</sup>.

Zemljište koje se procjenjuje nema pristup na javno prometnu površinu te se procjenjuje kao **zemljište II kategorije**.

#### 8.2.2. Poredbene nekretnine

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati poredbenim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina i dostavljeno izvodu iz ZKC (u prilogu). Poredbene nekretnine nalaze se u naselju Štinjan, na udaljenosti od cca 150 m poredbena nekretnina 2 i 3 a na cca 700m poredbena nekretnina 1, iste su namjene. Poredbena nekretnina 1 zemljište je I kategorije dok su poredbene nekretnine 2 i 3 zemljišta II kategorije.

Sve poredene nekretnine nalaze se prema načinu gradnje u zoni 1., minimalna površina izgrađenosti 70 m<sup>2</sup>, maksimalna površina izgrađenosti 200 m<sup>2</sup>,  $k_{ig}=0,40$ , maksimalni broj etaža 3, maksimalna visina 10m. Prema navedenom minimalna površina građevne čestice iznosi  $70/0,4=175$  m<sup>2</sup>.

Zemljište koje je predmet procjene nalazi se u istoj zoni kao i poredbene nekretnine.

S obzirom da za predmetne nekretnine i poredbene nekretnine vrijede iste odredbe prostornoplane dokumentacije koristit će se isti kis.

U tabelarnom prikazu koji slijedi navedene su katastarske čestice poredbenih nekretnina a čija se lokacija i dugi parametri detaljnije mogu utvrditi na javno dostupnim portalima kao što su <https://geoportal.dgu.hr/>, <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>, <https://www.iopcina.hr> i dr.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC	1837834	POREDBA 2 - ID ZKC	1914793	POREDBA 3 - ID ZKC	1914293
Građevinsko zemljište - 1 k.č. u		Građevinsko zemljište - 1 k.č. u		Građevinsko zemljište - 1 k.č. u	
k.č.br. 300/8		k.č.br. 46/12		k.č.br. 46/9	
k.o. Štinjan		k.o. Štinjan		k.o. Štinjan	
Površina (m <sup>2</sup> ): 621,50		Površina (m <sup>2</sup> ): 618,00		Površina (m <sup>2</sup> ): 618,00	
Kupoprodajni		Kupoprodajni		Kupoprodajni	

UGOVOR od: 27.4.2022	UGOVOR od: 4.8.2022	UGOVOR od: 22.7.2022
Cijena (€): 147.093,76	Cijena (€): 127.854,98	Cijena (€): 127.915,35
Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 236,68	Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 206,89	Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 206,98

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2022497
Datum pregleda	9.8.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4944289
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2024
Površina u prometu	621,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.111.265,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	147.093,76
Datum ugovora	27.04.2022



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1914794
Datum pregleda	9.8.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5039360
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.07.2023
Površina u prometu	618,00
Vrijednost nekretnine (KN)	960.648,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	127.854,98
Datum ugovora	04.08.2022



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1914293
Datum pregleda	9.8.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5039350
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.07.2023
Površina u prometu	618,00
Vrijednost nekretnine (KN)	960.648,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	127.915,35
Datum ugovora	22.07.2022



Prema Prilogu 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina: ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU pri čemu je udjel za zemljište II kategorije u odnosu na zemljišta I kategorije 0,50-0,80 (50% do 80%) za zemljište koje je predmet ovog postupka odabran je udjel od 80 % u odnosu na zemljište I kategorije kao minimalno odstupanje između kategorija s obzirom da nekretnine koje su druge kategorije odstupaju od I kategorije u jednom uvjetu a to je pristup na javno prometnu površinu dok svojim oblikom i površinom zadovoljavaju uvjete položaja građevina visokogradnje na nekretnini.

PRILOG 4.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

### 8.2.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
<i>Grad / Općina</i>	PULA	PULA	PULA	PULA
<i>Lokacija / Naselje</i>	Štinjan	Štinjan	Štinjan	Štinjan
<i>Nekretnina</i>	građ. zemlj. nalog	građ. zemlj. e-nekretnine	građ. zemlj. e-nekretnine	građ. zemlj. e-nekretnine
<i>Izvor podataka</i>		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
<i>Vrsta podataka</i>		27.4.2022	4.8.2022	22.7.2022
<i>Datum transakcije</i>		147.093,76	127.854,98	127.915,35
<b>prodajna / tražena cijena (€)</b>				
<i>Površina m<sup>2</sup></i>	969	621,50	618,00	618,00
<i>Cijena €/m<sup>2</sup></i>		236,68	206,89	206,98
<b>PROTOK VREMENA</b>				
<i>indeks cijena stambenih nekretnina</i>	170,86	151,52	155,80	155,80
<i>Vremensko usklađenje</i>		1,13	1,10	1,10
<i>Korigirana vrijednost po m<sup>2</sup></i>		267,45	227,58	227,68
<b>Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku</b>				
<i>Prilagodba</i>	II	I (koef. 0,80)	II	II
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>		0,80	1,00	1,00
		213,96	227,58	227,68
<b>Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika</b>				
<i>Prilagodba</i>	1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>		1,00	1,00	1,00
		213,96	227,58	227,68
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	223,07	213,96	227,58	227,68
<i>Usklađena vrijednost zemljišta II kategorije (€/m<sup>2</sup>)</i>	223,07			
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>				
<b>Odstupanje od prosjeka (apsolutno)</b>		9,11	-4,51	-4,61
<b>Odstupanje od prosjeka (%)</b>		4,08	-2,02	-2,07
<b>Kvadrat odstupanja</b>		82,99	20,34	21,25
<b>σ (standardno odstupanje)</b>	6,44	3%	zadovoljava	zadovoljava
<b>2σ (dvostruko standardno odstupanje)</b>	12,88	6%	zadovoljava	zadovoljava

**Prosječna vrijednost - zemljište II kategorije iznosi: 223,07 €/m<sup>2</sup>**

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

## 9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U postupku procjene utvrđena je vrijednost zemljišta za II kategoriju.

$$J_c = 1,00 \times 223,07 \text{ €/m}^2 = \mathbf{223,07 \text{ €/m}^2}$$

### Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnina:

**K.č.br. 19/1**  
**K.o. Štinjan**  
površine 969 m<sup>2</sup> na adresi Pula, Štinjan, Ul. Puntičela, sjeverno od Ul. Varoš br.77A  
iznosi:

površina k.č. (m <sup>2</sup> )	jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
969	223,07	1	216.154,83

**ZAOKRUŽENO: 216.000,00 €**

*U procijenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.*



## 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i  
procjene nekretnina*

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Pisani nalog Naručitelja, izvatici iz zemljišne knjige, katastar, Izvod iz ZKC i Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva sastavni su dio ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za Naručitelja.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i  
procjene nekretnina*


Direktorica:


Karla Božac, dipl.ing.građ.

## 11. PRILOZI

### 11.1. NALOG



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM I  
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE  
DEI BENI PATRIMONIALI E  
RAPPORTI GIURIDICO  
PATRIMONIALI  
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:944-05/23-01/14  
URBROJ:2163-7-05-01-0247-23-28  
Pula, 13.11.2023.

DL STUDIO d.o.o.  
Sv. Cecilija 20  
52215 VODNJAN

PREDMET: NATJEČAJ ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - SRPANJ  
2023.  
Dopis

Poštovana,

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela radi provođenja postupka kupoprodaje izradite procjembene elaborate za procjenu vrijednosti dolje navedenih nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja nekretnine:

- k.č. 19/1 k.o. Štinjan sa 969 m2 (nekretnina nema pristup na javno prometnu površinu);

- k.č. 177/1 k.o. Štinjan sa 229 m2 (svrha kupoprodaje je formiranja građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č. 177/2 k.o. Štinjan koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine budući je na istoj izgradio i uredio parkiralište i proširio dio pomoćnog objekta te na taj način izvršava faktički posjed i koristi nekretninu kao okućnicu zgradi izgrađenoj na k.č. 177/2 k.o. Štinjan);



- k.č. 1771/1 k.o. Pula sa 147 m<sup>2</sup> i k.č. 1771/3 k.o. Pula sa 275 m<sup>2</sup> koje se procjenjuju kao jedna cjelina gradivog zemljišta;

S poštovanjem.

**p.o. PROČELNICA**  
**Sanja Kljajić Đakić, univ.mag.iur.**



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Kljajić Dakić Sanja, GRAD PULA-POLA

Datum: 13.11.2023 16:23:39

Certifikat: 6ff1a7e255ebf7f700000000566d280f

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



## 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 28.08.2023. 08:57

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7129/2023  
Aktivne plombe: Z-2200/2022

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1819

## NESLUŽBENA KOPIJA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	19/1	ORANICA			969	Pripis iz uložka 1352
2.	19/19	ORANICA			38	Pripis iz uložka 1352
3.	239/1	ŠUMA			3592	Pripis iz uložka 1352
4.	241/20	NEPLODNO			70133	Pripis iz uložka 1352
5.	257/4	ŠUMA			35166	Pripis iz uložka 1352
6.	257/5	ŠUMA			6640	Pripis iz uložka 1352
7.	266/2	ORANICA, PAŠNJAK ORANICA PAŠNJAK			10440 4000 6440	
8.	266/8	PAŠNJAK			116	
9.	280/5	ŠUMA				Pripis iz uložka 1352
10.	280/12	PUT			2895	Pripis iz uložka 1352
11.	280/13	PAŠNJAK			40196	Pripis iz uložka 1352
12.	282/2	PAŠNJAK			3248	Pripis iz uložka 1352
13.	284	PAŠNJAK			1640	Pripis iz uložka 1352
14.	308/1	PUT			7604	Pripis iz uložka 1352
15.	308/2	PUT			196	Pripis iz uložka 1352
16.	308/3	PUT			238	Pripis iz uložka 1352

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

28.08.2023. 08:58:58

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1819

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>GRAD PULA</b>		
4.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-4304/10 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu posl. br. P-177/10, zabilježuje se spor koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu pod posl. br. P-177/10 u pogledu kč. br. 241/6.	
4.2	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.12.2011. broj Z-13455/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područni ured za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/11-02/594 od 18. listopada 2011.god. s nacrtom, te pravomoćnog Rješenja DGU - Područni ured za katastar Pula - Pola, klasa: UP/I-932-07/11-02/593 od 04. studenog 2011.god. čini se vidljivim da zabilježba spora koja se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu pod posl.br.P-177/10 u pogledu kč. br.241/6, upisana ovos.rješenjem br.Z-4304/10 pod B red.br.9.1., sada se odnosi i na novonastalu kč.br.241/20.	
5.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 04.07.2011. broj Z-7261/11 Temeljem konačnog i pravomoćnog Rješenja, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP-I-612-08/08-06/0606 od 22. prosinca 2008. godine, zabilježuje se da Utvrda Munida (Monte Monetta, Munide) i topnička bitnica Žunac (Zonchi) kod Štinjana u Puli, imaju svojstvo kulturnog dobra, s prostornim međama koje obuhvaćaju kč.br.zgr. 52/1, kč.br.zgr. 56, kč. br. 280/6, kč.br. 280/12, kč.br. 280/13, kč.br. 282/2, kč.br. 284, dio kč.br. 280/14 te kč.br. 280/1, kč.br. 280/11 i kč.br. 280/17, sve k.o. Štinjan.	
6.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-7997/12 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl.br. 20 P-1659/12-2 od 26. srpnja 2012. godine, zabilježuje se spor koji se vodi glede utvrđenja prava vlasništva na kč.br.zgr. 52/1, kč.br. 282/2, kč.br. 284, kč.br. 307/1, kč.br. 307/2 i kč.br. 308.	
6.2	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-1380/15 Temeljem Prijavnog lista DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/13-02/179 od 30. srpnja 2013. godine sa nacrtom te pravomoćnog Rješenja DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/14-02/695 od 02. siječnja 2015. godine čini se vidljivim da zabilježba spora koji se vodi glede utvrđivanja prava vlasništva na kč.br.308, upisana ovos.rješenjem posl.br.Z-7997/12 pod B red.br.11.1, sada odnosi i na novonastale kč.br.308/1, kč.br.308/2, kč.br.308/3, kč.br.308/4, kč.br.308/5.	
7.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2013. broj Z-7548/13 Na temelju Rješenja Županijskog suda u Puli-Pola posl. br. GŽ-185/13 od 3. srpnja 2013. godine i čl. 127. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra koji se vodi pred Državnom geodetskom upravom, Uredom za katastar Pula i Općinskim sudom u Puli pod posl. br. Z-6714/11 i Z-7247/11, a glede kč.br.zgr. 52/1, kč.br. 280/12, kč.br. 308 i kč.br. 330.	

### 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ŠTINJAN  
k.č.br.: 19/1

Stanje na dan: 04.12.2023.

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 04.12.2023. 14:06

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTINJAN (Mbr. 324345)

Posjedovni list: 1402

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA-POLA, FORUM - FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	79517841355

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		2/8	ŠTINJAN DVORIŠTE	21 21	6		
*		3/1	ŠTINJAN KUĆA I DVORIŠTE	94 94	6		
*		3/2	ŠTINJAN G.ZGR.I DVOR	76 76	6		
		6	PUNTIŽELA PAŠNJAK	3240 3240	1		
*		11/1	ŠTINJAN DVORIŠTE	164 164	6		
*		14/1	ŠTINJAN KUĆA, ŠTINJAN	46 46	6		
*		14/4	ŠTINJAN DVORIŠTE	15 15	6		
		19/1	PUNTIŽELA ORANICA	969 969	2 B		
		21/2	Ulica Puntizela - Via Puntisella ORANICA	336 336	2b		
		21/11	PUNTIŽELA 113 DVOR.UZ.ST.ZGR. ORANICA	59 9 50	2		
		21/16	Ulica Puntizela PUT	176 176	2b		
		21/17	Ulica Puntizela DVORIŠTE	42 42	2b		
		21/18	Ulica Puntizela DVORIŠTE	4 4	2b		



REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU  
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 52111

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŠTINJAN, PUT ZA KANAČIĆ, PULA - POLA	ŠTINJAN, ULICA PUT ZA KANAČIĆ, PULA - POLA	ŠTINJA, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA	ŠTINJAN, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA	ŠTINJAN, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA	ŠTINJAN, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	300/8	300/8	46/10,46/11,46/12,46/9	46/10,46/11,46/12,46/9	46/10,46/11,46/12,46/9	46/10,46/11,46/12,46/9
6	K.O.	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN	ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN	ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN	ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN,ŠTINJAN
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	1243	1243	1236	1236	1236	1236
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	621,50	621,50	618	618	618	618
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
10	K.Č.	300/8	300/8	46/9	46/9	46/12	46/12
11	K.O.	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN
12	NAMIJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max					
		Ki n max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	236,68	236,68	206,89	206,98	206,89	206,98
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.04.2022	27.04.2022	04.08.2022	22.07.2022	04.08.2022	22.07.2022
18	CIJENOVNI BLOK	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŠTINJAN, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA	ŠTINJAN, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA	ŠTINJAN, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA	ŠTINJAN, ULICA PUNTIŽELA, PULA - POLA	, PULA - POLA	ULICA VALDEMUŠKA, PULA - POLA	ULICA VALDEMUŠKA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	46/10,46/11,46/1 2,46/9	46/10,46/11,46/1 2,46/9	46/10,46/11,46/1 2,46/9	46/10,46/11,46/1 2,46/9	57/9		
6	K.O.	ŠTINJAN,ŠTINJAN, ŠTINJAN,ŠTINJAN	ŠTINJAN,ŠTINJAN, ŠTINJAN,ŠTINJAN	ŠTINJAN,ŠTINJAN, ŠTINJAN,ŠTINJAN	ŠTINJAN,ŠTINJAN, ŠTINJAN,ŠTINJAN	ŠTINJAN		
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m <sup>2</sup> )	1236	1236	1236	1236	520	1050	1050
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	618	618	618	618	520	871,50	871,50
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU	1/2	1/2	1/2	1/2	1/1		1/4
10	K.Č.	46/11	46/11	46/10	46/10	57/9	95/1	95/4
11	K.O.	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN	ŠTINJAN
12	NAMIENA	S	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Ki n max						
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	206,98	206,89	206,98	206,89	300,00	199,77	199,77
16	PODILJEZNE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.07.2022	04.08.2022	22.07.2022	04.08.2022	05.01.2024	16.05.2024	16.05.2024
18	CIJENOVNI BLOK	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	, PULA - PULA	, PULA - PULA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ
5	K.Č.	87/1,87/18,87/7,	
6	K.O.	ŠTINJAN,ŠTINJAN, ŠTINJAN,	
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m <sup>2</sup> )	868	868
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	678,17	678,17
9	SUVLASNIČKI UDIJ KODI JE U PROMETU		
10	K.Č.	87/1	87/7
11	K.O.	ŠTINJAN	ŠTINJAN
12	NAMIENA	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		
14	KOEFIČIJENT PROBSTIVOSTI	K1 max	
		K1a max	
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	221,18	221,18
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.11.2023	30.11.2023
18	CIJENOVNI BLOK	ŠTINJAN - STAMBENO	ŠTINJAN - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

K. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 46/9 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
4	k.č. 46/9 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
5	k.č. 46/12 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
6	k.č. 46/12 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
7	k.č. 46/11 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
8	k.č. 46/11 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
9	k.č. 46/10 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
10	k.č. 46/10 k.o. ŠTINJAN	PREDMET KUPOPRODAJE SU SUVL. UDIO 4 ZEMLJIŠTA ISTIH OBILJEŽJA
12	k.č. 95/1 k.o. ŠTINJAN	UGOVOROM SU PRODANE OVUJE NEKRETNINE (K.Č. 95/1-U 1/1 DIJELA, 95/4-U 1/4 DIJELA)
13	k.č. 95/4 k.o. ŠTINJAN	UGOVOROM SU PRODANE DVIJE NEKRETNINE (K.Č. 95/1-1/1 DIJELA, K.Č. 95/4-1/4 DIJELA)

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi UL. VAROŠ , PULA - POLA odnosno na k.č. 19/1 k.o. ŠTINJAN, PULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku . S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/545

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 10.10.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja  
**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine  
**NAMIJENA:** GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodne športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

## 11.5. Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM I  
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALLA GESTIONE  
DEI BENI PATRIMONIALI E  
RAPPORTI GIURIDICO  
PATRIMONIALI

*Procjeniteljsko povjerenstvo za  
procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/16  
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3  
Pula, 30.07.2024

Upravni odjel za upravljanje imovinom i  
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za  
upravljanje imovinom  
Forum 2  
52 100 Pula

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat  
procjene tržišne vrijednosti nekretnine, radi prodaje zemljišta kč. br.  
19/1 k.o. Štinjan**  
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 14/08/23-1, procjene tržišne vrijednosti nekretnine **kč. br. 19/1 k.o. Štinjan**, izrađen od strane ovlaštene procjeniteljice Karle Božac, dipl.ing.grad., iz društva DL STUDIO d.o.o., iz prosinca 2023. godine dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 12. srpnja 2024. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo sljedeće nedostatke.

Procjembeni elaborat ne sadrži službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane nadležnog tijela na temelju upita sudskog vještaka. Člankom 57. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15), propisano je da se u svrhu provedbe Zakona podatci za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka



moгу na temelju pisanog zahtjeva pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela. Slijedom navedenog, korištenje podataka u procjembenim elaboratima, koji su od strane procjenitelja samostalno pribavljani iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnina, nije u skladu s odredbom članka 57. stavka 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

U procjembenom elaboratu (str. 20/29) navedeno je:

„Prema Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti na gradnju pri čemu je udjel za zemljište II kategorije u odnosu na zemljišta I kategorije 0,50-0,80 (50% do 80%) za zemljište koje je predmet ovog postupka odabran je udjel od 80 % u odnosu na zemljište I kategorije. „  
Koeficijent umanjenja 0,80 je odabran bez ikakvog obrazloženja u odnosu na čimbenike koje se odnose na spremnost za gradnju, stoga je elaborat potrebno upotpuniti i detaljnije obrazložiti u dijelu odabira koeficijenta umanjenja 0,80 prema prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Prilikom pregleda procjembenog elaborata Povjerenstvo je utvrdilo još nekoliko nedostataka i omaški u pisanju koje je potrebno ispraviti, ali napominjemo da u slučaju kada bi to bili jedini nedostaci ovog procjembenog elaborata, isti samo radi navedenih nedostataka ne bi dobio negativno mišljenje ovog Povjerenstva, i to:

- U tekstu elaborata riječi „Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule” potrebno je zamijeniti sa riječima „Generalni urbanistički plan Grada Pule”
- U tablici na stranici 19/29 nisu navedeni brojevi katastarskih čestica u katastarskoj općini Štinjan za poredbene nekretnine, niti su iste označene na odgovarajućim podlogama katastarskog operata ili na podlogama iz važeće prostorno planske dokumentacije. Stoga, poredbene nekretnine nije moguće identificirati u prostoru bez uvida u platformu eNekretnine prema naznačenim ID brojevima ZKC-a

Slijedom navedenog, procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da je gore navedeni procjembeni elaborat potrebno ispraviti odnosno upotpuniti kako je navedeno te dostaviti Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:  
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Pula, Forum 2, s prilogom:
  - Procjembeni elaborat
2. Arhiva



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Šegota Anamarija, GRAD PULA-POLA

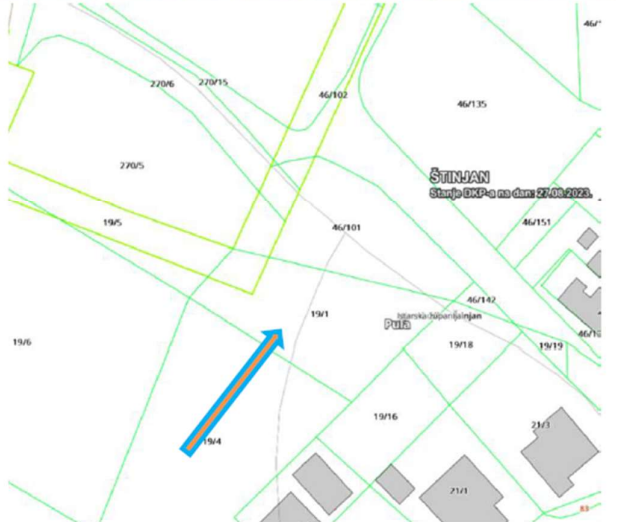
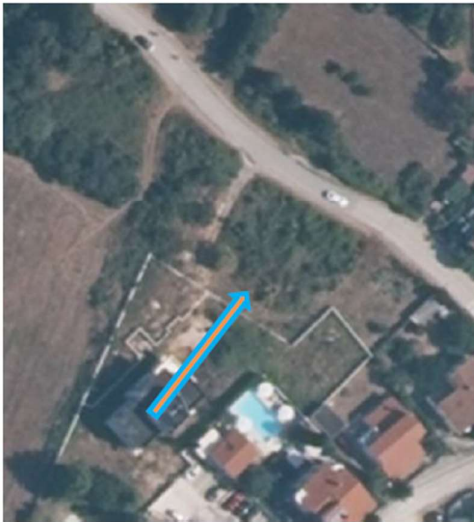
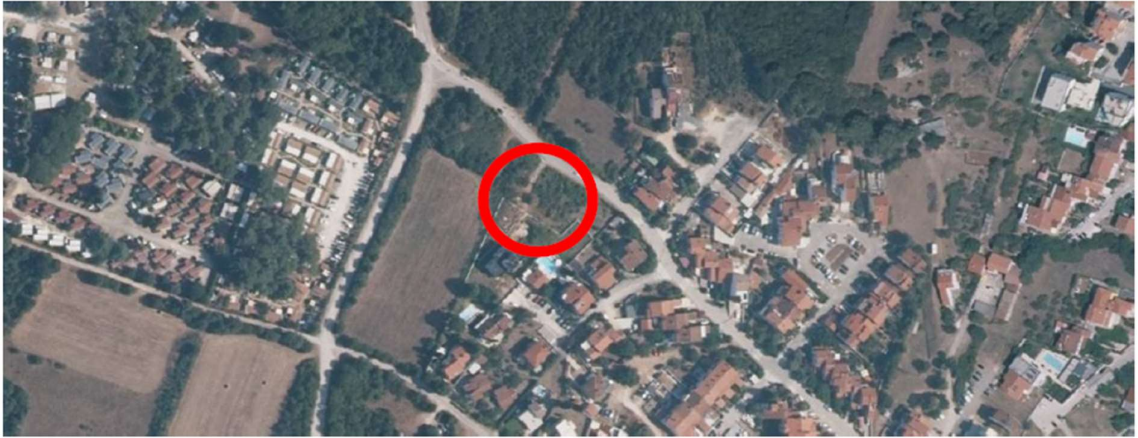
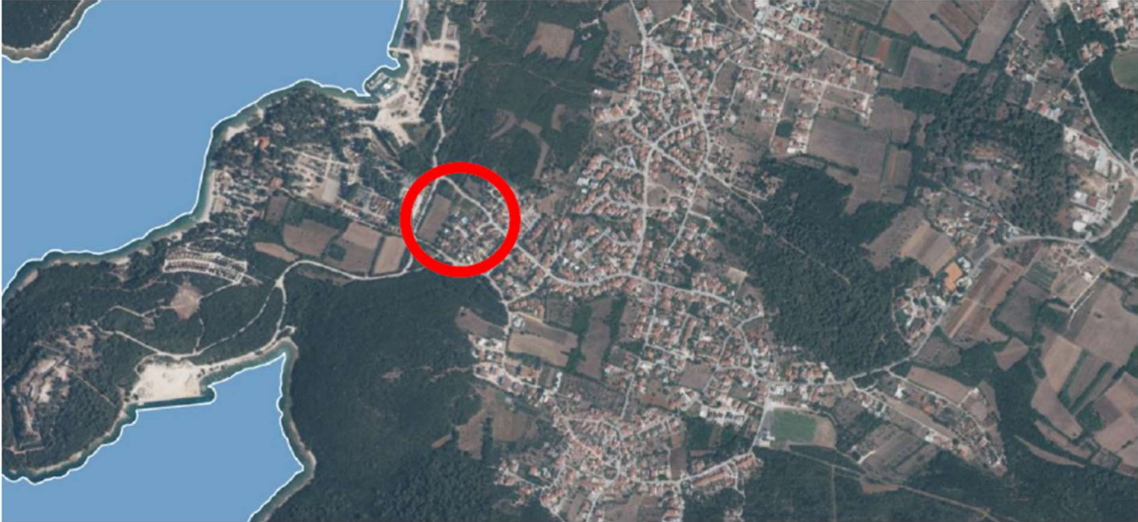
Datum: 30.07.2024 09:42:32

Certifikat: 7b7714d4198bd69d0000000056701b6e

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA









Urbanistički plan uređenja Štinjan (Službene novine Grada Pule br. 11/15)

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

