




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

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

KLASA:940-03/24-01/446  
URBROJ:2163-7-01-01-0019-24-17  
Pula, 28. studeni 2024.

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

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

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvatu ponude za kupnju stana 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 28. studenog 2024. godine, donio je

**ZAKLJUČAK**

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prihvatu ponude za kupnju stana 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 članka 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 ) u vezi s člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine br. 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02), Gradsko vijeće Grada Pula – Pola na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2024 . godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**o prihvatu ponude za kupnju stana i sklapanju ugovora**  
**o kupoprodaji**

**I**

Grad Pula – Pola prihvaća ponudu za kupnju stana na području Grada Pula – Pola, dostavljenu od ponuditelja Marije Peranić (OIB: 60613392905), iz Pule, Divkovićeve 2, i to:

- 1/82 dj. k.č .zgr. 2226/6 kuća, Pula, Divkovićeve 2 i 4 sa 874 m<sup>2</sup> s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, ugrađenih ormara, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, degažmana i lođe, ukupne površine 73,85 m<sup>2</sup>, etažno vlasništvo (E- 68) u z.k.ul. 3814 k.o. Pula, za kupoprodajnu cijenu od 192.720,00 € i isplatu kupoprodajne cijene u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o prodaji.

**II**

Troškove ovjere potpisa i uknjižbe u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Puli – Pola snosi Grad Pula – Pola.

Troškove izrade procjemenog elaborata snosi prodavatelj nekretnine iz točke I ove Odluke.

**III**

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 15 dana od dana donošenja ove Odluke.

**IV**

Uknjižba prava vlasništva provest će se nakon potpisivanja i ovjeravanja Ugovora o kupoprodaji te potpune isplate kupoprodajne cijene.

Prodavatelj stana je u obvezi podnijeti javnom bilježniku ugovor radi ovjere potpisa , u roku 8 dana od dana preuzimanja ugovora.

**V**

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

KLASA:940-03/24-01/446

URBROJ:

Pula \_\_\_\_\_ 2024.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA – POLA**

**PREDSJEDNIK**  
**Marija Marković - Nikolovski**

## **OBRAZLOŽENJE**

### **I PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je članak 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, 5/21) u vezi s člankom 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92-pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02).

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

Predlaže se donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora za kupnju nekretnine/stana čija vrijednost prelazi iznos od 132.723,00 €.

### **III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI DONOŠENJA AKTA**

Temeljem Poziva za prikupljanje pismenih ponuda radi kupnje stana na području grada Pule Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove Grada Pula – Pola pristigle su tri ponude, i to ponude: Renate Kovač, Ane Hećimović i Marije Peranić.

Na sjednici Pojerenstva za provedbu natječaja za kupnju stanova održanoj dana 14.10.2024. godine utvrđeno je da sve tri pristigle ponude udovoljavaju propisanim uvjetima navedenim u Pozivu za prikupljanje pismenih ponuda radi kupnje stanova na području grada Pule.

Međutim ponuda ponuditelja Ane Hećimović nije uzeta u razmatranje jer po mišljenju Povjerenstva cijena stana/ m<sup>2</sup> je previsoko određena.

Tijekom postupka ponuditelj Renata Kovač je obavijestila upravni odjel da je stan koji je bio predmet ponude prodan.

Od strane članova Povjerenstva obavljen je očevid na stanu u Puli, Divkovićeve ulica 2, vlasništvo ponuditelja Marije Peranić kojom prilikom je utvrđeno da je cijena stana ekvivalentna kvaliteti ponuđenog stambenog prostora.

Od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Karle Božac, dipl.ing.građ. izrađen je procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog stana te je ista utvrđena u iznosu od 195.000,00 €.

Navedeni procjembeni elaborat dostavljen je na mišljenje Procjeniteljskom povjerenstvu za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula – Pola koje je utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Slijedom navedenog sačinjena je predmetna Odluka kojom se predlaže prihvati ponude za kupnju stana na području grada Pule dostavljenu od ponuditelja Marije Peranić.



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

Za provedbu ove Odluke potrebno je osigurati sredstva u iznosu od 192.720,00 € koja su osigurana na poziciji Kontnog plana za 2024. godinu na poziciji R0666 4211- Stambeni objekti - POS I kupnja stanova I na poziciji R0666.01 4211 Stambeni objekti – POS i kupnja stanova.

**P.O. PROČELNICA**  
**Nataša Simonelli, univ.mag.iur.**

## Ponuda za prodaju stana

Poštovani sukladno Vašem Javno pozivu dostavljam pisanu ponudu sa podacima o stanu zajedno sa popratnom dokumentacijom.

### Podaci o stanu i ponuditelju

Ime i prezime	Marija Peranić
OIB	60613392905
Kontakt: broj mobitela/ e-mail adresa	098/275-865, peranic.marija@gmail.com
Preslika osobne iskaznice	priložena
Podaci o stanu	
Adresa	Divkovićeva 2
Kat	7 kat
ukupna površina stana	73 kvadrata
Opis stana	
<p>Stan se nalazi u stambenoj zgradi od 8 katova sa liftom u naselju Šijana. Zgrada je izgrađena 1983. godine. U rujnu 2023. godine je počeo proces obnove zgrade koja uključuje novu fasadu i novi krov te je obnova pri samom kraju. Zgrada ima parkiralište u vlasništvu grada Pule a svakom stanu pripada ostava koja je nešto manja od dva kvadrata i nalazi se u prizemlju gdje se nalazi drvarnica. Korisne površine ne ulaze u kvadraturu stana.</p> <p>Stan se sastoji od dva hodnika, dvije prostrane sobe, kupaone, malog wc, male ostave, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaone te lođe detaljne mjere prikazane su u tlocrtu stana. Stan ima i ugradbene ormare u svakom hodniku. Od radova adaptacije i renovacije u stanu u protekle četiri godine napravljeno je sljedeće:</p> <p>Ugrađena su nova ulazna vrata i postavljena je nova pvc stolarija sa 2- strukom termo/zvučnom izolacijom, radovi su napravljeni u 2019 godini. Kompletno je promjenjen pod u kuhinji, ulaznom hodniku i dvije kupaone i postavljen visoko kvalitetan vodootporan vinil.</p> <p>U ostatku stana se nalazi parket u jako dobrom stanju. Prije 3 godine je kupljena nova DanKuchen kuhinja sa kuhinjskim aparatima. Mali wc je kompletno renoviran a velika kupaona djelomično. U posljednjih par godina u stanu je promjenjen tj. kupljen novi namještaj osim dva ormara koji se nalaze u sobama. Detaljni opis stana stavljen je iz razloga jer se stan prodaje s namještajem osim par sitnih komada namještaja koje bi uzela.</p> <p>Stan se nalazi na dobroj poziciji u blizini škole, vrtića te ostalih javnih sadržaja. Svakom stanu pripada zasebna mjerila vode i struje.</p>	
Tlocrt	priložen tlocrt sa točnim mjerama
Cijena stana po kvadratu	2.640 eura po kvadratu, ukupno 192.720 eura
Izjava ponuditelja o omogućavanju uvida u stan	priložena
Uvjeti i način plaćanja	prilikom potpisivanja ugovora cijelokupan iznos bi se uplatio na tekući račun vlasnice
e-izvadak iz zemljišne knjige	priloženo

S poštovanjem,



Marija Peranić

# IZJAVA

U svrhu Javnog poziva za prikljupaljne pisanih ponuda radi kupnje stana na području grada Pule ja, Marija Peranić nastanjena na adresi Divkovićeve 2 , OIB 60613392905 dajem pisanu suglasnost u svrhu omogućavanja uvida komisije u stan prije odabira.

U Puli, 08.10.2024.

Potpis: 



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: PULA

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 3814

Broj poduloška: 68

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 68 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1304/14

A

Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvati m2	
1.	2226/6 ZGR.	KUĆA, PULA, DIVKOVIĆEVA 2 I 4			874
		UKUPNO:			874

B

Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
68.	ETAŽA: 1/82 1. s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, ugrađenih ormara, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, degažmana i lođe, ukupne površine 73,85 m2	
2.	PERANIĆ MARIJA, PULA, DIVKOVIĆEVA ULICA 2 OIB: 60613392905	1/1

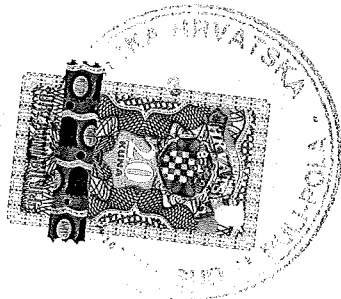
C

Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.11.2014.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI-39692  
/ *KN* .









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 07.10.2024. 07:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 3814

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17462/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 68 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2226/6 ZGR.	KUĆA, PULA, DIVKOVIĆEVA 2 I 4			874	
		UKUPNO:			874	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 20.11.2017.g. pod brojem Z-34957/2017  ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. i čl. 175. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je za kuću izgrađenu na kč. br. zgr. 2226/6 priložena pravomoćno Rješenje izdano od strane Socijalističke Republike Hrvatske, Općina Pula, Općinski komitet za urbanističke, građevinske, stambene i komunalne djelatnosti, broj: 06-II/1-UP/I-2995/83 od 17. veljače 1984. godine i Tumačenja Grada Pule-Pula, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, klasa:361-01/17-01/15, Urbroj:2168/01-03-05-0388-17-2 od 31. siječnja 2017. godine.	

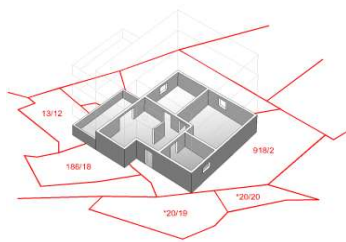
B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
68.	Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)  s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, ugrađenih ormara, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, degažmana i lođe, ukupne površine 73,85 m2 PERANIĆ MARIJA, OIB: 60613392905, DIVKOVIĆEVA ULICA - VIA MATIJA DIVKOVIĆ 2, PULA 52100 PULA (POLA)	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.10.2024.



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

OIB: 26147253803

52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

www.dl-studio.hr

e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

## PROCJEBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Predmet procjene:**

**STAN na VII. katu višestambene zgrade**

**Lokacija nekretnine:**

Pula, Divkovićeva 2

**Zk. Uložak:** 3814

Etažno vlasništvo: 68. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)

**k.č.br.** 2226/6 ZGR.

**k.o.** Pula

**Naručitelj procjene:**

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

**Svrha**

Kupoprodaja

**Broj elaborata:**

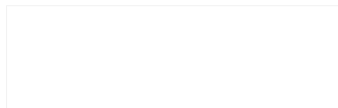
91/11/24



**Izrađivačica:**

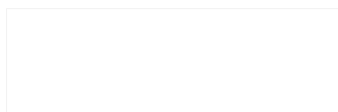
**Karla Božac, dipl.ing.građ.**

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina*



**Direktorica:**

**Karla Božac, dipl.ing.građ.**



Pula, studeni 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 NEKRETNINE
  - 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 imisije, buka i zagađenje
  - 6.4. Iskaz površina
  - 6.5. Tehnički opis stana
  - 6.6. STATUS LEGALNOSTI
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
  - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
  - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Šijana
  - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
  - 8.2. IZRAČUN – POREDBENA METODA
    - 8.2.1. Poredbene nekretnine
    - 8.2.2. Izračun - poredbena metoda
9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
10. IZJAVA PROCJENITELJA
11. PRILOZI
  - 11.1. Nalog
  - 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige
  - 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
  - 11.4. Tumačenje legalnosti zgrade
  - 11.5. Izvod iz ZKC

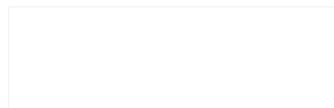
## 1. SAŽETAK

<b>Svrha</b>	—	<b>Kupoprodaja</b>
<b>Naručitelj procjene:</b>	—	<b>GRAD PULA, Forum 2,</b>
Predmet procjene:	—	STAN na VII. katu višestambene zgrade
Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	3814
Zemljišno knjižna čestica	—	2226/6 ZGR.
<b>Neto površina STANA (m<sup>2</sup>)</b>	—	<b>73,85</b>
Lokacija nekretnine	—	Pula, Divkovićeva 2
<b>Tip nekretnine</b>	—	<b>STAN</b>
Vlasnik STANA	—	PERANIĆ MARIJA, DIVKOVIĆEVA ULICA 2, PULA OIB: 60613392905
Jedinična tržišna vrijednost STANA (€/m <sup>2</sup> )	—	2.637,59 €/m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost STANA (€)</b>	—	<b>194.786,02 €</b>
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA (€) (ZAKRUŽENO)</b>	—	<b>195.000,00 €</b>

Procjeniteljica:

**Karla Božac, dipl.ing.građ.**

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti 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  
Križlja

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



URN:  
O=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
2.5.4.97=f40c115641544852203436359433373332373135  
OU=Signature  
S=Soić Križlja  
G=Ela  
CN=Ela Soić Križlja

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**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE**  
**I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/356  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 25. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Karle Božac, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljske i arhitektonske struke i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci kojom je stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, dokaz o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-486/2019 od 23. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin



514|UPI710032401356|4

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja, a u skladu s dostavljenim dokazima, podnositeljica zahtjeva imenovana stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sveta Cecilija 20
2. Pismohrana-ovdje.



514 UPI7100324013564

### 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 provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/2018)
- 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, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
- 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 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)

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 3814 k.o. Pula, stanje na dan 20.11.2024.
2. E - Izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 20.11.2024.
3. E - posjedovni list br. 15227 k.o. Pula, stanje na dan 20.11.2024.
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 53470 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom
5. Tumačenje legalnosti zgrade
6. Ugovori o kupoprodaji nekretnina dostavljeni od strane Općinskog suda u Puli-Pola

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: 940-03/24-01/446, Ur.broj: 2163-7-05-01-0358-24-13 od 12.11.2024. naručitelja:

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

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

STAN na VII. katu višestambene zgrade — 68. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)

na: k.č.br. 2226/6 ZGR.

K.o. Pula

na lokaciji:

Pula, Divkovićeva 2

u svrhu kupoprodaje nekretnine,

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

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Očevidom na licu mjesta obavljenom 16.11.2024. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DATUM KAKVOĆE: 16.11.2024.

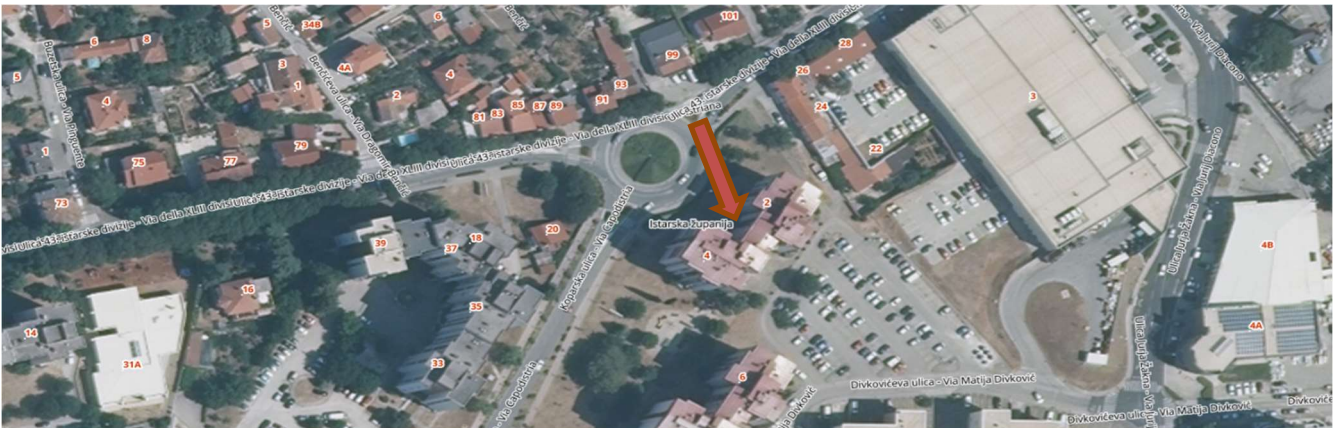
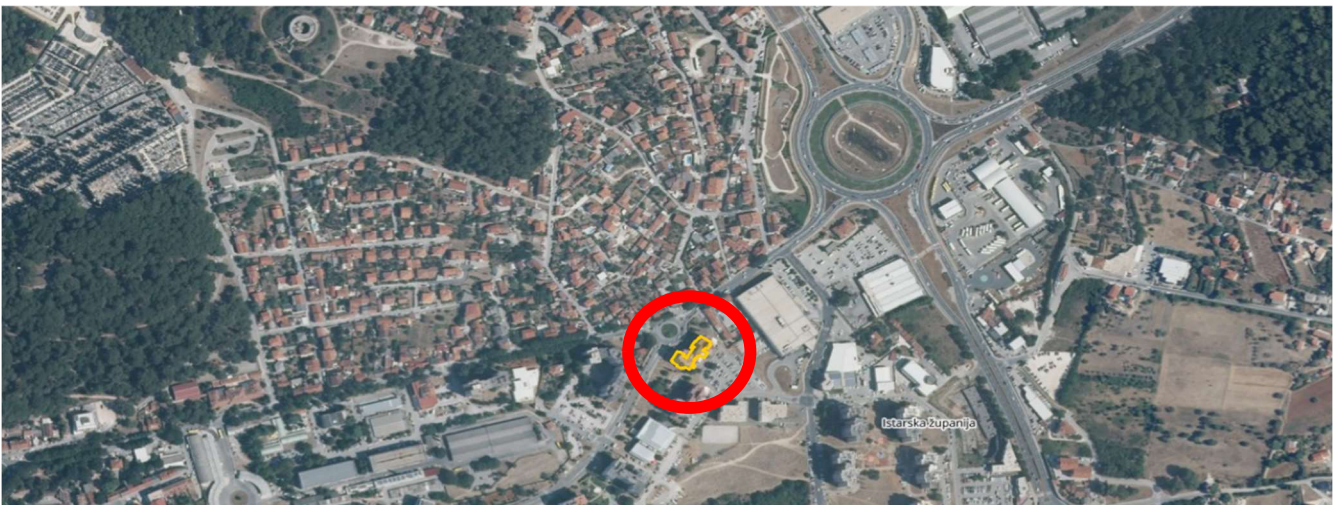
DATUM VREDOVANJA: 16.11.2024.



## 5. NALAZ

### 5.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Zgrada u kojoj se nalazi stan građena je kao dvojna višestambena građevina, adresa Divkovičeva 2, naselje Šijana. Područje grada u kojem se nalazi nekretnina većim je dijelom izgrađeno u drugoj polovici dvadesetog stoljeća - višestambene građevine izgrađene početkom 1980-tih godina. Naselje je jedno od planskih građenih naselja, sa svim javnim i društvenim sadržajima. Nalazi se u blizini jedne od glavnih cesta grada Pule - Cesta prekomorskih brigada Pulska zaobilaznica. Uz istočni rub, zaobilaznicu, razvija se poslovna zona, uglavnom trgovačke namjene. Linijom JGP naselje je povezano sa centrom grada Pule. Javne površine su uređene, iza zgrade nalaze se uređene parkirne površine. Ulaz u zgradu je s javne površine. Lokaciju stana karakterizira pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti.



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

## 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

### U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 2226/6 ZGR.

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 3814

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Puli, upisana je pod oznakom kao:

KUĆA, PULA, DIVKOVIĆEVA 2

I 4 — 874 m<sup>2</sup>

Prema vlastovnici: **68. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)**

s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, ugrađenih ormara, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, degažmana i lođe, ukupne površine 73,85 m<sup>2</sup>

**PERANIĆ MARIJA, OIB: 60613392905, DIVKOVIĆEVA ULICA - VIA MATIJA  
DIVKOVIĆ 2, PULA**

Tereta nema.

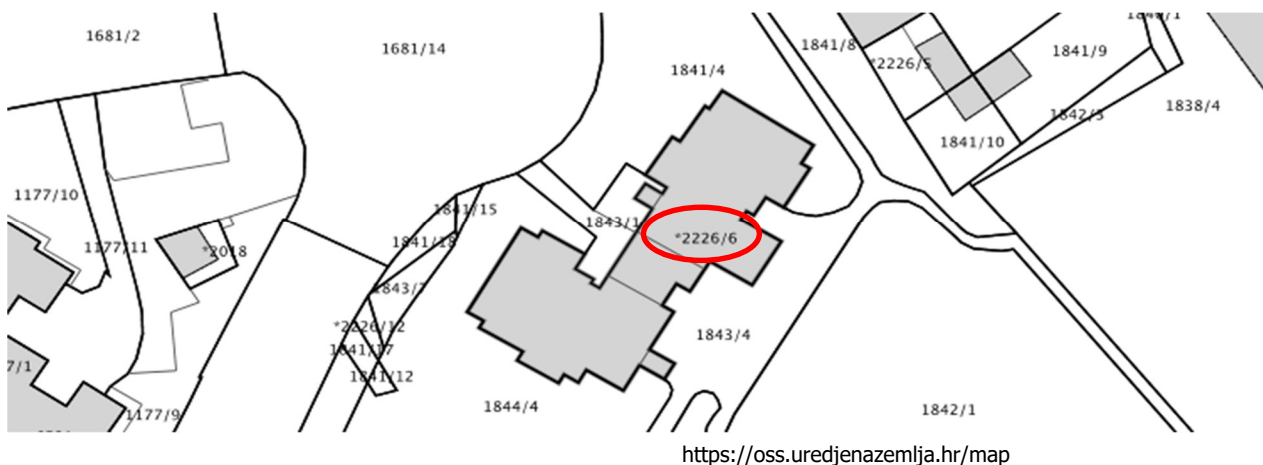
Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, način uporabe:

k.č.br. 2226/6 ZGR.

K.o. Pula

DIVKOVIĆEVA 2, 4 —

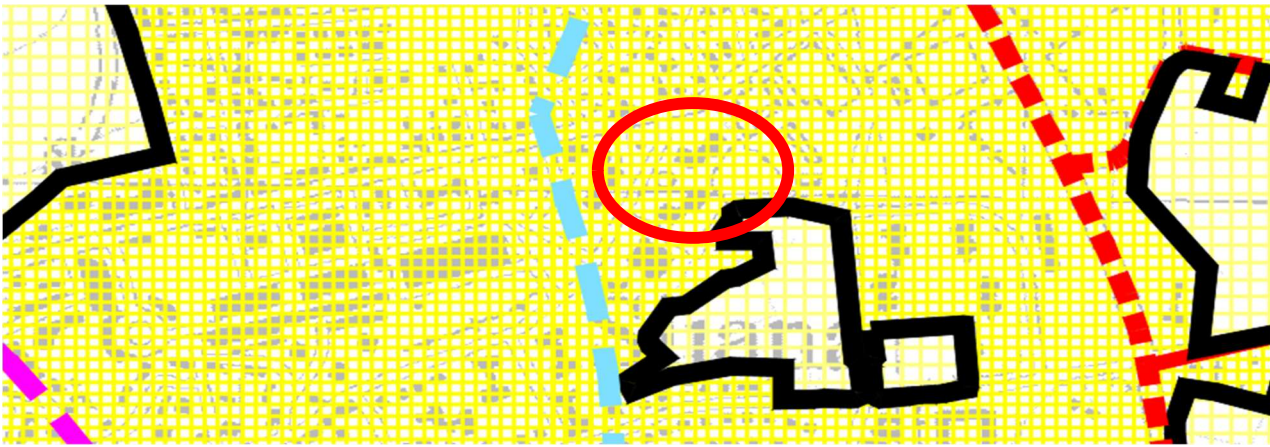
ZGRADA — 874 m<sup>2</sup>







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)

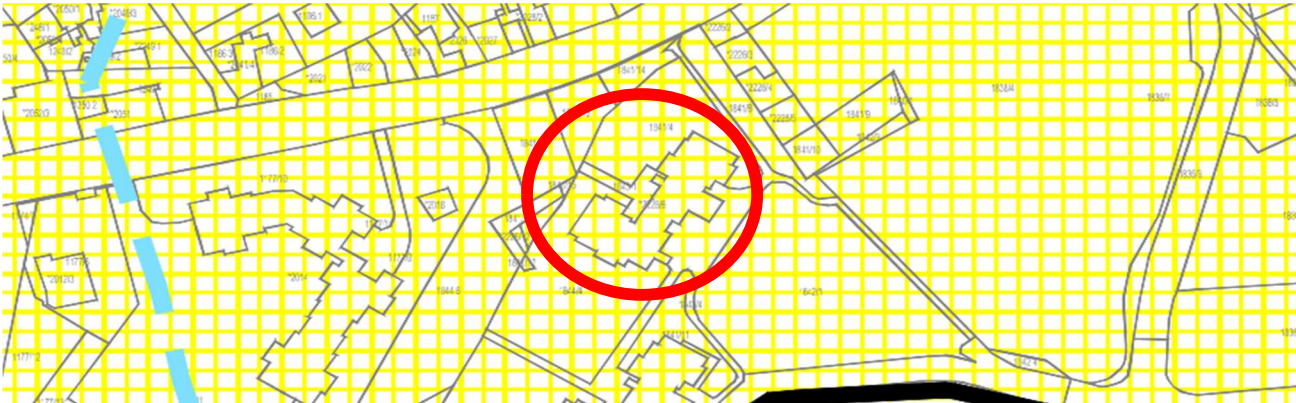
Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA




PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Broj kartografskog prikaza 5.1. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula



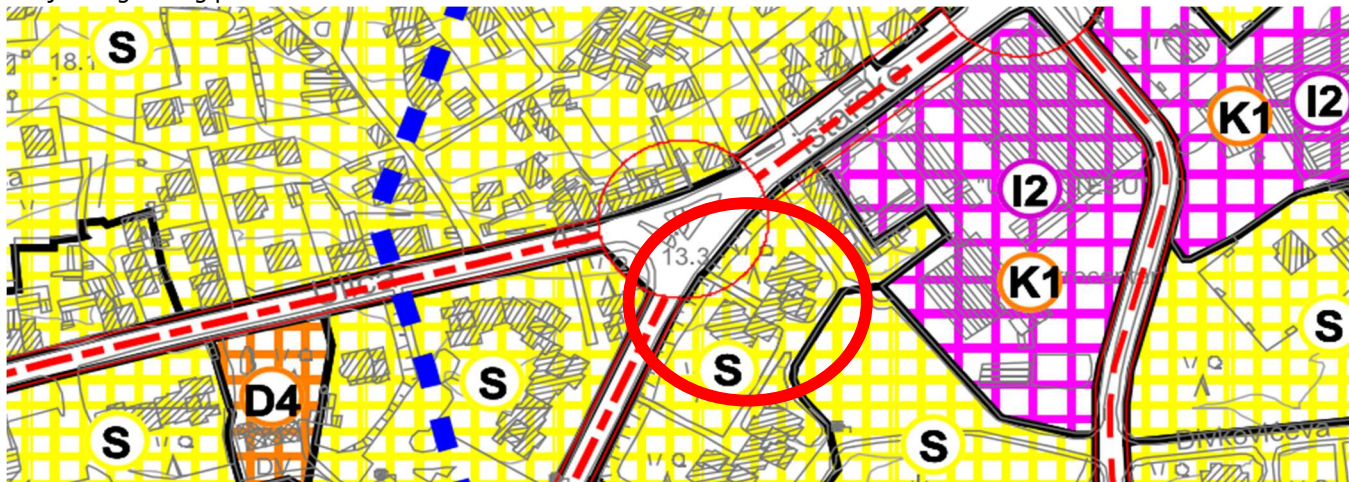
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA  
- IZGRAĐENI DIO



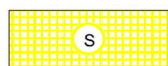
Generalni urbanistički plan Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



### Prostori/površine za razvoj i uređenje

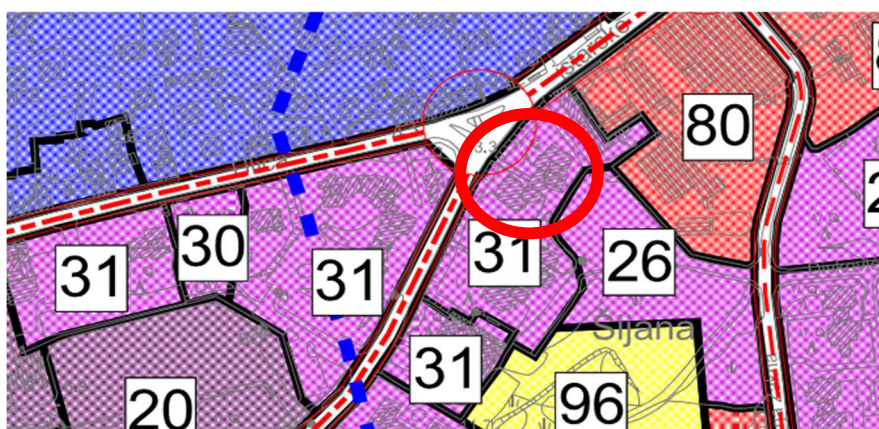
Razvoj i uređenje naselja



#### Stambena namjena

stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS

Broj kartografskog prikaza 4.3. – NAČIN GRADNJE



### Uvjeti i način gradnje ( ZONA )



Prema odredbama plana:

#### Članak 10.

(1) Površine stambene namjene definiraju se GUP-om i ovim odredbama te se dimenzioniraju sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stambene namjene čine gradske stambene zone.

(2) Prema načinu korištenja, površine stambene namjene se dijele na:

- stanovanje (S) i
- rezidencijalno stanovanje (RS)

(3) Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

(4) Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete nadležnih tijela i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla.

### Članak 67.

E. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA: slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita s minimalno 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra za građevine visine do vijenca najviše 10 metara, odnosno minimalno 6 metara za građevine visine do vijenca najviše 12 metara. Za građevine kod kojih je visina do vijenca iznad 12 metara, propisuje se udaljenost od granice H/2+2,5 metra, ali ne manje od 6 metara, pri čemu se propisana udaljenost mora zadovoljiti u svakom dijelu građevine u odnosu na visinu tog dijela, a udaljenost od granice vlastite građevne čestice mjeri se od gornje ploče stropne konstrukcije svakog kata.

### Članak 67.a.

ZONA E. – Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina srednje velikih gabarita. Unutar ovih se zona, u svrhu stvaranja jačeg urbaniteta, planira gradnja građevina urbane morfologije i tipologije E. Do ostvarenja tih planskih postavki, unutar ovih se zona omogućava i gradnja slobodnostojećih građevina manjih gabarita (urbane morfologije i tipologije A. i B.), pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m<sup>2</sup>. Izuzetno, u slučajevima interpolacije, odnosno gradnje novih građevina među postojećim poluugrađenim ili ugrađenim građevinama, u ovim se zonama omogućava gradnja i građevina urbane morfologije i tipologije F. ili C. ukoliko se na susjednoj građevnoj čestici nalazi postojeća građevina izgrađena na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja ugrađene ili poluugrađene građevine, pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m<sup>2</sup>.

### Članak 69.

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	maksimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	maksimalni koeficijent izgrađenosti
31	E	postojeća	postojeća	postojeći

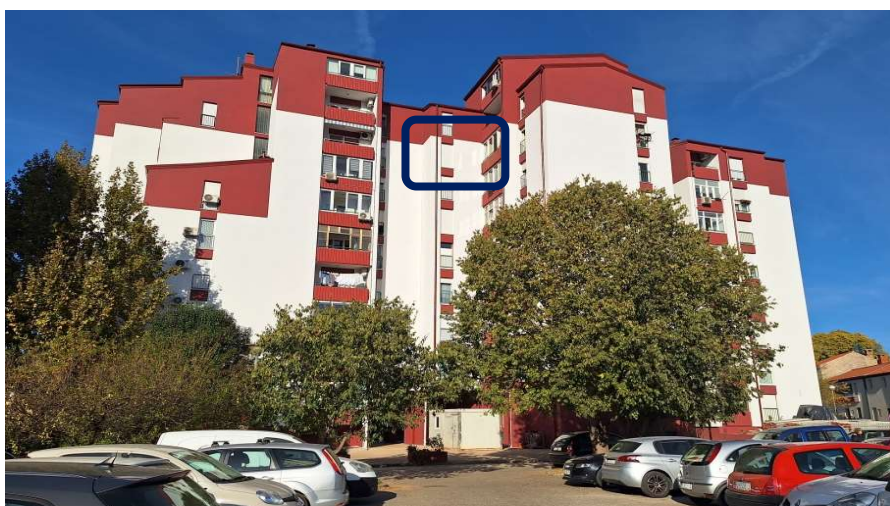
najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
postojeća	postojeći	ne	NE	samo rekonstrukcija	postojeći



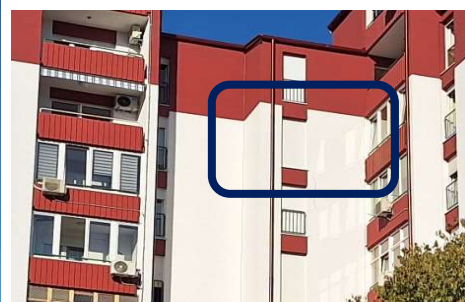




sjeverozapadno pročelje



jugozapadno pročelje



ulaz:



hodnik:





dnevni boravak:



kuhinja, blagovaonica:





loggia:



hodnik:



spavaća soba 1:



kupaonica:



spavaća soba 2





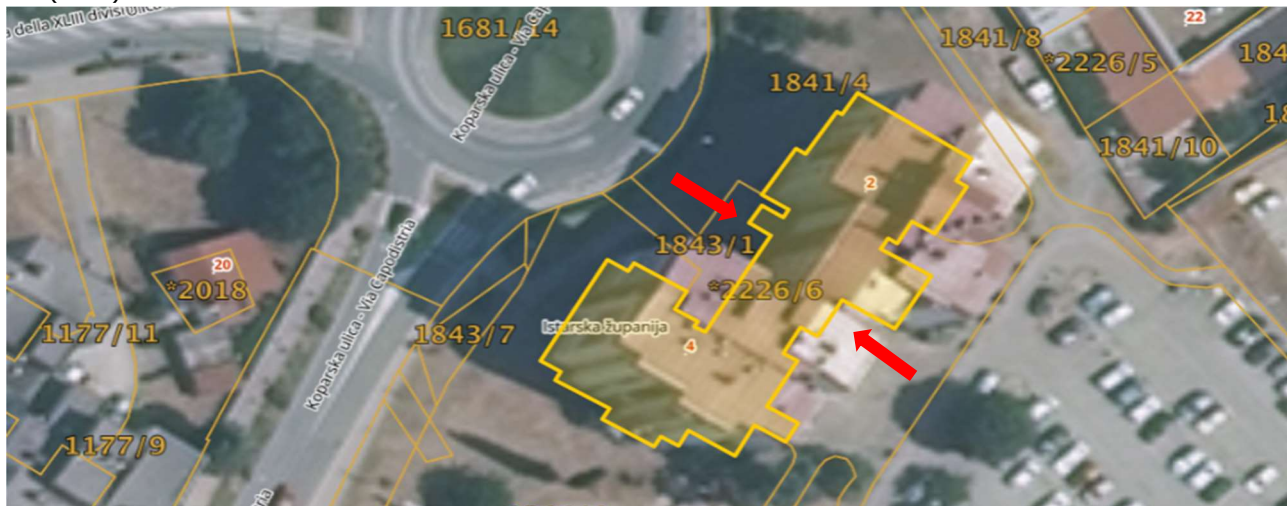
spremište:



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

Prometnice:

Nekretnina ima pristup na javno prometnu površinu sa istočne i zapadne strane. Sa istočne strane na k.č.br. 1843/4 k.o. Pula (JD u OU). Sa zapadne strane na k.č.br. 1681/14 k.o. Pula, Koparska ulica preko k.č.br. 1843/1 k.o. Pula (staza).



Parkiranje:

Parkiranje je omogućeno u sklopu javnih parkirališta.

Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura.

## 6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje

Na lokaciji nema uočenih izvora buke osim uobičajene buke od prometa.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

#### 6.4. Iskaz površina

#### 68. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68) STAN na VII. katu višestambene zgrade

		neto površina (m <sup>2</sup> )
1.	ulazni hodnik	73,85
2.	wc	
3.	dnevni boravak	
4.	kuhinja	
5.	hodnik	
6.	spavaća soba	
7.	spavaća soba	
8.	kupaonica	
9.	spremište	
10.	loggia	
<b>sveukupno stan:</b>		<b>73,85</b>

#### 6.5. Tehnički opis stana

- Neto površina (m<sup>2</sup>):* - 73,85
- Svijetla visina prostorija:* - 2.60m
- Godina izgradnje:* - Prije cca 40 godina
- Adaptacija:* - zamjena vanjske stolarije, fasada 2024.g.
- Konstrukcija:*
- temelji: AB
  - vanjski zidovi: blok opeka
  - unutarnji zidovi: blok opeka
  - međukatna konstr.: AB / MAP konstrukcija
  - stubište: AB
  - krovna konstr: AB, ravni krov
- Pročelje:* - termo fasada, obojano
- Obrada zidova:* - oličeno
- Obrada podova:* - parket, vinil
- Stolarija:*
- fasadna st.: PVC
  - unutarnja st.: drvena
- Instalacije:*
- električne: da
  - telefon: da
  - vodovod: da
  - kanalizacija: da
  - plin: da
  - grijanje: centralno
  - ostalo: klima uređaj
- Ventilacija:* - prirodna
- Sanitarna oprema:* - standardna
- Održavanje i oprema:* - održavano
- Nedostaci i oštećenja:* - nisu uočeni
- Energetski certifikat:* - nije predodčen

## 6.6. STATUS LEGALNOSTI

Za stambenu zgradu u kojoj se nalazi premetni stan izdana je građevinska dozvola Broj: 06-II-UP/1-582/81 od 2.9.1981. godine kojom je odobrena gradnja stambene zgrade S1-2 u Puli, Koparska, na zemljištu k.č.br. 1841/7, 1841/3, 1841/1, 1843/1, 1843/4, 2226/6 zgr., 1841/11, 1843/6, 2226/7 zgr., 2226/8 zgr., 1843/2, 1841/12, 1843/5 i 1842/1 u k.o. Pula te Rješenje Broj: 06-II-1-UP/I-2995/83 od 17.2.1984. godine kojim je odobrena upotreba izgrađenog objekta - stambene zgrade S1-2.

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

### 7.1. Gospodarsko stanje u RH

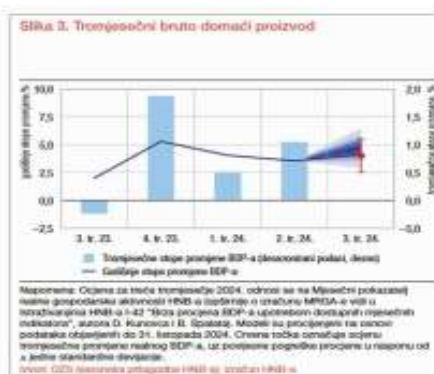
Nakon relativno povoljnih ostvarenja u prvoj polovini godine, prema prvoj procjeni Eurostata rast gospodarstva europodručja dodatno se ubrzao tijekom trećeg tromjesečja. Gospodarska aktivnost bila je za 0,4% veća u odnosu na prethodna tri mjeseca, što je nadmašilo očekivanja i to je ujedno najsnažniji tromjesečni rast u protekle dvije godine. Promatraju li se najveća gospodarstva monetarne unije, snažan rast nastavio se u Španjolskoj, a, manje izraženo, robustan rast zabilježen je i u Francuskoj, što se može povezati s održavanjem ljetnih olimpijskih igara. Istodobno je njemačko gospodarstvo ponovno poraslo i tako izbjeglo očekivano smanjenje, dok je gospodarstvo Italije stagniralo. Kada je riječ o ostatku godine, većina projekcija pretpostavlja nastavak rasta, iako nešto slabijim intenzitetom negoli tijekom ljeta (Slika 1.). Tome u prilog idu i mjesečni anketni pokazatelji, poput indeksa menadžera nabave, koji upućuju na skroman rast gospodarstva europodručja u posljednja tri mjeseca 2024. godine.

Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u europodručju ubrzala se s 1,7% u rujnu na 2,0% u listopadu (Slika 2.). Tome je najviše pridonio porast inflacije cijena energije (na -6,1% s -4,6% u rujnu), koji uvelike odražava nepovoljan učinak baznog razdoblja, zbog izraženog smanjenja cijena energije u listopadu prošle godine koje više nije uključeno u izračun godišnje stope inflacije. Osim toga, u listopadu su osjetno porasle i cijene hrane, što se ujedno odrazilo na godišnju stopu njihova rasta (koja se povećala na 2,9%, s 2,4% u rujnu). Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) u listopadu se zadržala na razini od 2,7%, koliko je iznosila i u rujnu. Pritom je inflacija cijena usluga ostala nepromijenjena, na još uvijek visokoj razini od 3,9%, dok se inflacija cijena industrijskih proizvoda blago ubrzala (na 0,5%, s 0,4% u rujnu). U listopadu su se smanjili zamasi svih glavnih komponenta inflacije u europodručju (osim hrane) te se zamah ukupne inflacije, koji je dobar pokazatelj tekućih inflatornih pritisaka, usporio na 1,9%.

Mjesečni podaci za Hrvatsku za treće tromjesečje 2024. upućuju na nastavak naglašenog rasta gospodarske aktivnosti. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, nakon porasta od 1,0% u drugom tromjesečju ove godine, realni bi se BDP u trećem tromjesečju mogao povećati za 0,8% na tromjesečnoj razini, a na godišnjoj razini rast realnog BDP-a mogao bi se ubrzati na 4,1%, s 3,5% koliko je iznosio u drugom tromjesečju (Slika 3.). Takva kretanja najviše su pod utjecajem izrazito snažnog rasta domaće potražnje, što je podržalo rast realnog prometa od trgovine na malo tijekom trećeg tromjesečja, dok su na maloprodaju u ljetnim mjesecima, čini se, negativno djelovala kretanja u turizmu. Osim toga, izrazito povoljna kretanja zabilježena su i u građevinskom sektoru, pri čemu je aktivnost u kolovozu dodatno porasla nakon izrazitog povećanja u srpnju. Promatraju li se srpanj i kolovoz zajedno, obujam građevinskih radova porastao je za više od 5% u odnosu na razinu iz drugog tromjesečja. Spomenuta dinamika poglavito odražava porast obujma građevinskih radova na zgradama, a porastao je i broj radova na ostalim građevinama.

Anketni pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma na početku četvrtog tromjesečja 2024. i dalje su razmjerno povoljni. Svi pokazatelji nastavljaju se kretati zamjetno iznad svojega dugoročnog prosjeka. Pritom se indeks pouzdanja potrošača u listopadu vratio otprilike na razinu iz kolovoza, prekinuvši četveromjesečni pad tog pokazatelja. Pokazatelji pouzdanja poduzeća i dalje upućuju na divergenciju između snažnog rasta građevine i uslužnog sektora te relativno prigušene aktivnosti u industriji. Tako se pouzdanje u uslugama nastavilo popravljati, u građevini je stagniralo na razmjerno visokoj razini, a u djelatnostima trgovine i industrije donekle je oslabjelo.

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, studeni 2024., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovnepublikacije/bilten>; studeni 2024)



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

Na području Šijane, pregledom aplikacije e-nekretnine evidentirane su kupoprodaje stanova u višestambenim zgradama u krugu od cca 500 m od predmetne nekretnine i u zgradama sličnim procjenjivanoj nekretnini te se mogu smatrati pogodnim poredbenim nekretninama.

## 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

 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
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98

<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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

#### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

#### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### **ODABIR METODE PROCJENJIVANJA**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, izabrana je **poredbena metoda**.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

### 8.2. IZRAČUN – POREDBENA METODA

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzete su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika.

Sve poredbene nekretnine se nalaze na lokacijama sa sličnim karakteristikama u zgradama slične tipologije izgradnje.

Stan koji se procjenjuje ima neto površinu od

73,85 m<sup>2</sup>

#### **8.2.1. Poredbene nekretnine**

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina. Uvidom je utvrđeno da u zgradi u kojoj se nalazi predmetni stan nema evidentiranih kupoprodaja stanova. Također, niti u susjednoj zgradi identične gradnje i vremena građenja, izgrađenoj na k.č.br. zgr. 2226/8 k.o. Pula nema evidentiranih kupoprodaja stanova.

Zatražen je Izvod iz ZKC-a te je dostavljen Izvod ID 53470 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom sa navedenim kupoprodajama stanova u zgradama izgrađenim pretežito nakon 2013. godine, na području MO Monvidal i Kaštanjer.

Uvidom u povijesni vlasnički stan zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan i susjedne zgrade na k.č.br. zgr. 2226/8 k.o. Pula koja je identična zgradi izgrađenoj na k.č.br. 2226/6 k.o. Pula u kojoj se nalazi predmetni stan utvrđeno je da je u navedenim zgradama realizirano osam kupoprodaja stanova unatrag četiri godine. Prema utvrđenom zatraženi su kupoprodajni ugovori od strane Općinskog suda u Puli-Pola. Uvidom u osam kupoprodajnih ugovora odabrane su tri poredbene kupoprodaje stanova.



**POREDBENA NEKRETNINA 1** - stan u zgradi izgrađena na k.č.br. 2226/6 ZGR., ZK.UL. 3814

11. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu broj 6 na I. katu koji se sastoji od tri spavaće sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 66,05 m<sup>2</sup>

U Općinskom sudu Pula-Pola zaprimljeno 14.02.2023.g. pod brojem Z-2787/2023

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ POD  
BROJEM OV-2443/2023 03.02.2023

**POREDBENA NEKRETNINA 2** - stan u zgradi izgrađena na k.č.br. 2226/6 ZGR., ZK.UL. 3814

38. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38)

s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na II. katu koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, dvije spavaće sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i balkona, ukupne površine 66,05 m<sup>2</sup>

U Općinskom sudu Pula-Pola zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-5852/2022

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA IVAN KUKUČKA, POD  
BROJEM OV-1007/2022 14.02.2022

**POREDBENA NEKRETNINA 3** - stan u zgradi izgrađena na k.č.br. 2226/8 ZGR., ZK.UL. 3000000000

140. Suvlasnički dio: 1/83 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-140)

s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu, četverosobnom stanu koji se sastoji od dnevnog boravka, tri sobe, kuhinje, izbe, kupaone, WC-a, hodnika i lođe, ukupne površine 76,86 m<sup>2</sup>

U Općinskom sudu Pula-Pola zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-1600/2023

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA, OVJEREN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA IVAN KUKUČKA, POD  
BROJEM OU-19/23 OD 25.01.2023

Zbog zaštite osobnih podataka sukladno Zakonu o provedbi Opće uredbi o zaštiti podataka (NN 42/2018) navedeni Ugovori o kupoprodaji nekretnina ne čine sastavni dio ovog procjemenog elaborata. Isti su u posjedu izrađivača ove procjene.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

<b>POREDBA 1 - ID ZKC</b>	<b>POREDBA 2 - ID ZKC</b>	<b>POREDBA 3 - ID ZKC</b>
Stan u zgradi na k.č.br. 2226/6 zgr. k.o. Pula	Stan u zgradi na k.č.br. 2226/6 zgr. k.o. Pula	Stan u zgradi na k.č.br. 2226/8 zgr. k.o. Pula
Površina (m <sup>2</sup> ): 66,05	Površina (m <sup>2</sup> ): 66,05	Površina (m <sup>2</sup> ): 76,86
Kupoprodajni UGOVOR od: 3.2.2023	Kupoprodajni UGOVOR od: 14.2.2022	Kupoprodajni UGOVOR od: 25.1.2023
Cijena (€): 176.000,00	Cijena (€): 105.000,00	Cijena (€): 195.000,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 2.664,65	Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 1.589,70	Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 2.537,08



PROCJENJIVANA NEKRETNINA

POREDBENA NEKRETNINA 1

POREDBENA NEKRETNINA 2

POREDBENA NEKRETNINA 3

### 8.2.2. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad / Općina	PULA	PULA	PULA	PULA
Lokacija / Naselje	MO Šijana	MO Šijana	MO Šijana	MO Šijana
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	Ugovor	Ugovor	Ugovor
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		3.2.2023	14.2.2022	25.1.2023
<b>prodajna / tražena cijena (€)</b>		176.000,00	105.000,00	195.000,00
Površina m <sup>2</sup>	73,85	66,05	66,05	76,86
Cijena €/m <sup>2</sup>		2.664,65	1.589,70	2.537,08
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	188,98	166,65	147,28	166,65
Vremensko usklađenje		1,13	1,28	1,13
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>		3.011,05	2.034,82	2.866,90
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	2.637,59	3.011,05	2.034,82	2.866,90
Usklađena vrijednost STANA (€/m <sup>2</sup> )	2.637,59			
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>				
<b>Odstupanje od prosjeka (apsolutno)</b>		-373,46	602,77	-229,31
<b>Odstupanje od prosjeka (%)</b>		-14,16	22,85	-8,69
<b>Kvadrat odstupanja</b>		139472,37	363331,67	52583,08
<b>σ (standardno odstupanje)</b>	430,27	16%	zadovoljava	zadovoljava
<b>2σ (dvostruko standardno odstupanje)</b>	860,54	32%	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost m<sup>2</sup> iznosi: **2.637,59 €/m<sup>2</sup>**

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  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%.

#### KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi neće se uzimati u obzir iz razloga što nisu poznati svi parametri poredbenih nekretnina (katnost stana, orijentacija stana, geografski položaj dnevnog boravka, utjecaj okoliša i komfor stanovanja).

#### **68. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)**

##### **STAN na VII. katu višestambene zgrade**

<b>Ukupna neto reducirana površina STANA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>73,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Usklađena jedinična vrijednost po m<sup>2</sup></b>	<b>2.637,59 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Procijenjena vrijednost STANA:</b>	<b>194.786,02 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE - STAN poredbenom metodom (€):</b>	<b>194.786,02 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE - STAN poredbenom metodom (€) ZAOKRUŽENO:</b>	<b>195.000,00 €</b>

#### 9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane 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.

**Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iste kako slijedi:**

#### **68. Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)**

##### **STAN na VII. katu višestambene zgrade**

na adresi: Pula, Divkovićeve 2

k.č.br. 2226/6 ZGR.

K.o. Pula

neto površine:	73,85 m <sup>2</sup>	iznosi:	<b>194.786,02 €</b>
		<b>zaokruženo:</b>	<b>195.000,00 €</b>

*Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza koji regulira vrijednost nekretnine.*

*Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.*

*Utrživost nekretnine: 3-6 mjeseci.*

## 10. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljenje ove procjene.
8. Procjena je izrađena i potpisana u elektronskom obliku.

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti nekretnina*

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina - izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list i katastar, nalog Naručitelja te Izvod iz ZKC-a.

Ovaj elaborat izrađen je i potpisan u elektronskom obliku za Naručitelja.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i  
procjene vrijednosti 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:940-03/24-01/446  
URBROJ:2163-7-05-01-0358-24-13  
Pula, 12.11.2024

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

**PREDMET:    Zahtjev za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnina  
dostavlja se**

Molimo da u ime i za račun Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pule izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti niže navedene nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja nekretnine:

- 1/82 dj. k.č.zgr. 2226/6 u naravi stan površine 73,85 m<sup>2</sup>, etažno vlasništvo (E- 68) u z.k.ul. 3814 k.o. Pula

Izrada procjembenog elaborata je potrebna radi kupnje nekretnine od strane Grada Pule.

**p.o. PROČELNICA**  
**Nataša Simonelli, 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: Simonelli Nataša, GRAD PULA-POLA

Datum: 13.11.2024 15:35:36

Certifikat: 4a5675b81cfd3cbd000000005fc56b28

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: 20.11.2024. 07:27

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17462/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3814

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 68 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2226/6 ZGR.	KUĆA, PULA, DIVKOVIĆEVA 2 I 4			874	
		UKUPNO:			874	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 20.11.2017.g. pod brojem Z-34957/2017  ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. i čl. 175. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je za kuću izgrađenu na kč. br. zgr. 2226/6 priložena pravomoćno Rješenje izdano od strane Socijalističke Republike Hrvatske, Općina Pula, Općinski komitet za urbanističke, građevinske, stambene i komunalne djelatnosti, broj: 06-II/1-UP/I-2995/83 od 17. veljače 1984. godine i Tumačenje Grada Pule-Pula, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, klasa:361-01/17-01/15, Urbroj:2168/01-03-05-0388-17-2 od 31. siječnja 2017. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
68.	Suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)  s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, ugrađenih ormara, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, degažmana i lođe, ukupne površine 73,85 m2 PERANIĆ MARIJA, OIB: 60613392905, DIVKOVIĆEVA ULICA - VIA MATIJA DIVKOVIĆ 2, PULA 52100 PULA (POLA)	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.11.2024.

### 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PULA  
k.č.br.: \*2226/6

Stanje na dan: 20.11.2024.

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvomo mjerilo 1:1250







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

Stanje na dan: 20.11.2024. 17:03

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 15227  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo


Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
68	1/82	PERANIĆ MARIJA, DIVKOVIĆEVA ULICA 2, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60613392905

#### 11.4. Tumačenje legalnosti zgrade



  
REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I  
IMOVINU  
Odsjek za gradnju



REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,  
AGLI AFFARI COMUNALI E AL  
PATRIMONIO  
Sezione per l'edilizia

Klasa: 361-01/17-01/15  
Urbroj: 2168/01-03-05-0388-17-2  
Pula, 31.01. 2017.

ZENZEROVIĆ MARIJAN  
PULA, Divkovičeva 2

**Predmet:** legalnost izgrađene građevine – tumačenje – dostavlja se

Povodom Vaše zamolbe za dostavu tumačenja vezano uz legalnost građevine izgrađene na k.č. br. zgr. 2226/6 u k.o. Pula, koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao „Kuća, Pula, Divkovičeva 2 i 4“, dostavljamo odgovor kako slijedi:

1. Građevinskom dozvolom Broj: 06-II/2-UP/1-582/81 od dana 02.09. 1981. godine, odobrena je gradnja stambene zgrade S1-2 u Puli, Koparska, na zemljištu k.č. br. 1841/7, 1841/3, 1841/1, 1843/1, 1843/4, 2226/6 zgr., 1841/11, 1843/6, 2226/7 zgr., 2226/8 zgr., 1843/2, 1841/12, 1843/5 i 1842/1 u k.o. Pula
2. Rješenjem Broj: 06-II/1-UP/I-2995/83 od dana 17.02. 1984. godine, odobrena je upotreba izgrađenog objekta – stambene zgrade S1-2 u Koparskom naselju zona Šijana u Puli, na k.č. br. 582/81 u k.o. Pula
3. Parcelacijskim elaboratom, provedenim nakon izdavanja akata navedenih u točki 1. i 2., formirana je katastarska čestica k.č. br. zgr. 2226/6 u k.o. Pula, te katastarska čestica na kojoj je odobrena gradnja po gore navedenom aktu za gradnju, odnosno katastarska čestica na kojoj je izgrađena zgrada za koju je izdan gore navedeni akt za uporabu, danas nosi oznaku k.č. br. zgr. 2226/6 u k.o. Pula, i nalazi se u Puli, na adresi Divkovičeva 2 i 4 (predmetna zgrada ima dva ulaza), a što je utvrđeno uvidom u situaciju iz gore navedenog akta za gradnju i kopiju katastarskog plana važećoj na današnji dan.



Obzirom na gore navedeno, utvrđuje se da se gore navedeni akti za gradnju i uporabu, nakon provedenih parcelacija, odnose na zgradu koja se nalazi na današnjoj k.č. br. zgr. 2226/6 u k.o. Pula, i koja se nalazi na adresi u Puli, Divkovićeve ulica 2 i 4 (zgrada sa dva ulaza)

Upravna pristojba, na temelju Tar.br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11), u iznosu od 40,00 kuna u biljezima, nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Arhiva – ovdje

P.O. GRADONAČELNIKA

Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

11.5. Izvod iz ZKC

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 STANA I APARTMANA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID izvotka: 53470

1	R.BR. NEKRETNINE	1	1	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JAPODSKA ULICA 46, PULA - POLA	ULICA BOŽE GUMPCA 61, PULA - POLA	JAPODSKA ULICA 46, PULA - POLA	ULICA BOŽE GUMPCA 8A, PULA - POLA	VALTURSKA ULICA 78, PULA - POLA	VALTURSKA ULICA 78, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1881/3	1868/5	1881/3	2382/7	1858/35	1858/35
6	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
7	K.Č.	1881/3	1868/5	1881/3	2382/7	1858/35	1858/35
8	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	72,56	67,05	73,63	79,22	61,54	70,74
10	SUVLASNIČNI UDIO KOJI JE U PROMETU	7256/185311	1/61	7363/185311	7922/27257	67/10000	77/10000
11	STAN (m <sup>2</sup> )		63,93		73,46		
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	G - 12,33 VPM - 0	VPM - 3,12	VPM - 0 G - 0	VPM - 2,88 VPM - 2,88	SP - 0	
13	GODINA IZGRADNJE	2016	2028	2016	2013	1990	1990
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $q_{t,ext}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $e_{t,ext}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo					DA	DA
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	5	6	3	8	8
19	ETAŽA (KAT)	4	2	3	1	6	2
20	SOBNOST STANA	2-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	169.672,05	130.000,00	179.067,76	138.000,00	125.089,20	153.109,19
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	NE	NE	NE
22	UKLJUČEN PDV	NE	DA	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.04.2022	09.02.2024	28.03.2022	05.09.2022	06.06.2022	05.06.2022
24	CIJENOVNI BLOK	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO	PULA - STAMBENO 6	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DIVKOVIČEVA ULICA 88, PULA - POLA	JAPODSKA ULICA 61, PULA - POLA	ULICA BOŽE GUMPFCA 61, PULA - POLA	ULICA BOŽE GUMPFCA 61, PULA - POLA	VALTURSKA ULICA 78, PULA - POLA	ULICA BOŽE GUMPFCA 61, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1843/9	1868/5	1868/5	1868/5	1858/35	1868/5
6	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
7	K.Č.	1843/9	1868/5	1868/5	1868/5	1858/35	1868/5
8	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	76,71	63,93	67	67,39	70,77	75,94
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	357/10000	1/60	1/60	1/60		1/60
11	STAN (m <sup>2</sup> )	76,71	63,93	67	67,39	70,77	75,94
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	VPM - 0	PGM - 0 VPM - 0	VPM - 0 VPM - 0	VPM - 0		VPM - 0 VPM - 0
13	GODINA IZGRADNJE	2013				1990	
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{m,ext}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{m,ext}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0	0	0	0	0	3
19	ETAŽA (KAT)	VE - II	VE - III	VE	VE	VE - 3.	VE
20	SOBNOST STANA	3-SOBNI	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	140.000,00	109.000,00	140.000,00	150.000,00	165.000,00	139.928,33
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	DA	DA	NE	DA
23	UKLJUČEN PDV	NE	DA	DA	DA	NE	DA
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.10.2021	29.12.2023	08.05.2023	29.05.2023	16.07.2023	16.11.2022
25	CIENOVNI BLOK	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO	ŠIJANA - STAMBENO
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi DIVKOVIĆEVA 2, PULA - POLA odnosno na k.č. 2226/6 ZGR. k.o. PULA, PULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima 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: 940-03/24-01/637

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 20.11.2024.



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 neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, CK – 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

**ETAŽA (KAT):** PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

**PRIPADAK:** L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT



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:940-03/24-03/76  
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3  
Pula, 28.11.2024

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. 91/11/24 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 2226/6 ZGR. k.o. Pula, 68. suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68)**  
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 91/11/24 izrađen od ovlaštenog procjenitelja Karle Božac, dipl. ing.građ. iz društva DL STUDIO d.o.o., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 2226/6 ZGR. k.o. Pula, 68. suvlasnički dio: 1/82 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-68), stan na VII. katu višestambene zgrade, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 28. studenog 2024. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

Iskazana jedinična vrijednost za stan u elaboratu vještaka u iznosu od 2.637,59 eura/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 Evidencije o prometu nekretnina 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 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: 28.11.2024 11:42:12

Certifikat: 7b7714d4198bd69d0000000056701b6e

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

Hash: SHA256 RSA

