



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 05. ožujka 2025. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom – Josip i Elda Košara i Ida Šebelja**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da su Josip Košara, OIB: 42802434277, Ližnjan, Kazali 11, Elda Košara, OIB: 22741060628, Ližnjan, Kazali 11 i Ida Šebelja, OIB: 13538969380, Pula, Kamenjak 4 podnijeli dana 29.03.2022. godine i dana 07.11.2022.g, Gradu Pula-Pola zahtjeve za kupnju k.č. 218/1 k.o. Pula, površine 72 m<sup>2</sup>;
- da su Josip Košara i Ida Šebelja ishodovali pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/3688, URBROJ: 2168/01-03-05-0425-20-15 od 23.06.2020. godine, kojim je ozakonjena rekonstrukcija – dogradnja postojeće stambene zgrade sagrađene na k.č.zgr. 716/2 k.o. Pula;
- da je Josip Košara ishodovao pravomoćno Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, UR.BROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 od 25.04.2022. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojeće građevine sagrađene na k.č.zgr. 716/2 i k.č. 717/3 obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č.zgr. 716/2, k.č. 717/3, k.č. 218/2 i dio k.č. 218/1 sve k.o. Pula;
- da slijedom navedenog utvrđenja nekretnina k.č. 218/1 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
- da je procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. 218/1 k.o. Pula utvrđena u iznosu od 15.025,68 Eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 208,69 Eura/m<sup>2</sup>);
- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, nekretnina k.č. 218/1 k.o. Pula, upisana u vlasništvo Grada Pula-Pola;
- da su na E-Mail dostavljenom izjavom od dana 03.02.2025. godine, Josip i Elda Košara i Ida Šebelja, izrazili suglasnost s procjenjenom tržišnom vrijednosti nekretnina k.č. 218/1 k.o. Pula u iznosu od 15.025,68 Eura te s obvezom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

## II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, Grad Pula - Pola, sa sjedištem u Puli, Forum 1, OIB: 79517841355, sklopit će, kao prodavatelj, ugovor o kupoprodaji k.č. 218/1 k.o. Pula, površine 72 m<sup>2</sup>, s Josipom Košara, OIB: 42802434277, Ližnjan, Kazali 11, Eldom Košara, OIB: 22741060628, Ližnjan, Kazali 11 i Idom Šebelja, OIB: 13538969380, Pula, Kamenjak 4, kao kupcima, za utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 15.025,68 Eura, uz obvezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

## III

Kupci nekretnine dužni su platiti Gradu Pula - Pola troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina u iznosu od 365,65 Eura, 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.

Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snose kupci.

## IV

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove

## V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/22-01/7  
URBROJ:2163-7-05-01-0247-25-7  
Pula, 05. ožujak 2025.

**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.

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

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

Pravni temelj za donošenje Odluke predstavlja čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 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 prodaji zemljišta k.č. 218/1 k.o. Pula, površine 72 m2, neposrednom pogodbom Josipu Košara, OIB: 42802434277, Ližnjan, Kazali 11, Eldi Košara, OIB: 22741060628, Ližnjan, Kazali 11 i Idi Šebelja, OIB: 13538969380, Pula, Kamenjak 4.

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

Josip Košara, OIB: 42802434277, Ližnjan, Kazali 11, Elda Košara, OIB: 22741060628, Ližnjan, Kazali 11 i Ida Šebelja, OIB: 13538969380, Pula, Kamenjak 4 podnijeli dana 29.03.2022. godine i dana 07.11.2022.g, Gradu Pula-Pola zahtjeve za kupnju k.č. 218/1 k.o. Pula, površine 72 m2.

Predmetnom zahtjevu je priloženo:

- Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/3688, URBROJ: 2168/01-03-05-0425-20-15 od 23.06.2020. godine, kojim je ozakonjena rekonstrukcija – dogradnja postojeće stambene zgrade sagrađene na k.č.zgr. 716/2 k.o. Pula,

- Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, UR.BROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 od 25.04.2022. godine Iz isprava priloženih zahtjevu vidljivo je da nekretnine k.č. 218/1 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Odredbom stavka čl. 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano je da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljište koje čini k.č. 218/1 k.o. Pula utvrđena je u iznosu od 15.025,68 Eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 208,69 Eura/m2). Predloženi rok i način plaćanja jednaki su roku i načinu plaćanja koji se ugovaraju prilikom prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pula-Pola putem javnog nadmetanja.


Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom.


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

Za provedbu ove Odluke nije potrebno izdvojiti sredstva iz proračuna Grada Pula-Pola.

**POMOĆNIK PROČELNICE**  
**Zlatko Džananović, mag.iur.**



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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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

KLASA:940-03/24-03/74  
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3  
Pula, 24.12.2024

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. 07/05/23-2 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine kč. br. 218/1 k.o. Pula**  
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 07/05/23-2 iz ožujka 2024. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Karle Božac, dipl. ing.građ. iz društva DL STUDIO d.o.o., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost **kč.br. 218/1 k.o. Pula**, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 20. prosinca 2024. godine, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

(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 208,69 eura/m<sup>2</sup> je u okviru u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave za k.o. Pula u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

S poštovanjem,

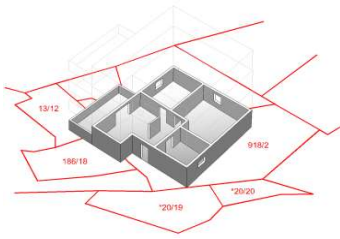
Predsjednica povjerenstva:  
*Anamarija Šegota, mag.iur.*

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.





**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 kupoprodaje neposrednom pogodbom

<b>Predmet procjene:</b>	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
<b>Lokacija nekretnine:</b>	Pula, Ulica Kamenjak 4 Zk. Uložak: 3812 Etažno vlasništvo: - K.č.br. 218/1 Katastarska općina: Pula
<b>Naručitelj procjene:</b>	GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i iimovinu OIB: 79517841355
<b>Broj elaborata:</b>	07/05/23-2



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

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

Pula, ožujak 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 NEKRETNNE
  - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
  - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
  - 6.3. Štetne imisije , 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 Veruda
  - 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. Rješenje o izvedenom stanju
  - 11.5. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice
  - 11.6. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena

## 1. SAŽETAK

Svrha	—	rješavanje imovinsko pravnih odnosa radi prodaje k.č.br. 218/1 k.o. Pula koja čini dio građevne čestice zgradi izgrađenoj na k.č. 218/2 k.o. Pula, za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	3812
Zemljišno knjižna čestica	—	218/1
Površina zemljišta - ukupna (m <sup>2</sup> )	—	72
Lokacija nekretnine	—	Pula, Ulica Kamenjak 4
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, namjena stanovanje
Kategorija zemljišta	—	I kategorija
Vlasnik nekretnine	—	GRAD PULA, Forum 2, OIB: 79517841355
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m <sup>2</sup> )	—	208,69 €/m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€)	—	15.025,68 €
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)</b> (ZAKRUŽENO)	—	<b>15.000,00 €</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 So □□  
Kr: ulja

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



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
2.5.4.97#OC11504154485220343035343337332373135  
OU=Signature  
S=So I: Kr: ulja  
G=Ela  
CN=Ela So I: Kr: ulja

Broj zapisa: dzi-5207774  
Kontrolni broj: m5wvr-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.



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 i 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 i 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)
- 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 uređenja 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).

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 3812, k.o. Pula, stanje na dan 14.03.2023.
2. E - Izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 14.3.2023.
3. E - posjedovni list br. 8662 k.o. Pula, stanje na dan 14.3.2023.
4. Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/3688, Urbroj: 2168/01-03-05-0425-20-15 od 23.6.2020.g. koje je postalo pravomoćno 6.8.2020. godine izdano od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunačni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju
5. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 od 25.4.2022.g. izdano od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju
6. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 46135 izdan od strane IŽ, Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom

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: 944-05/22-01/7, Ur.broj: 2163-7-05-01-0247-24-3 od 6.3.2024. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2,

Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu

OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

K.č.br. 218/1

K.o. Pula

na lokaciji:

Pula, Ulica Kamenjak 4

u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgradi izgrađenoj na k.č. 218/2 k.o. Pula, za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju

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



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

DATUM KAKVOĆE: 14.3.2024. (dan izrade elaborata)

DATUM VREDOVANJA: 14.3.2024. (dan izrade procjemenog elaborata)

Vlasnik procjenjivane nekretnine je: GRAD PULA, Forum 2,  
OIB: 79517841355

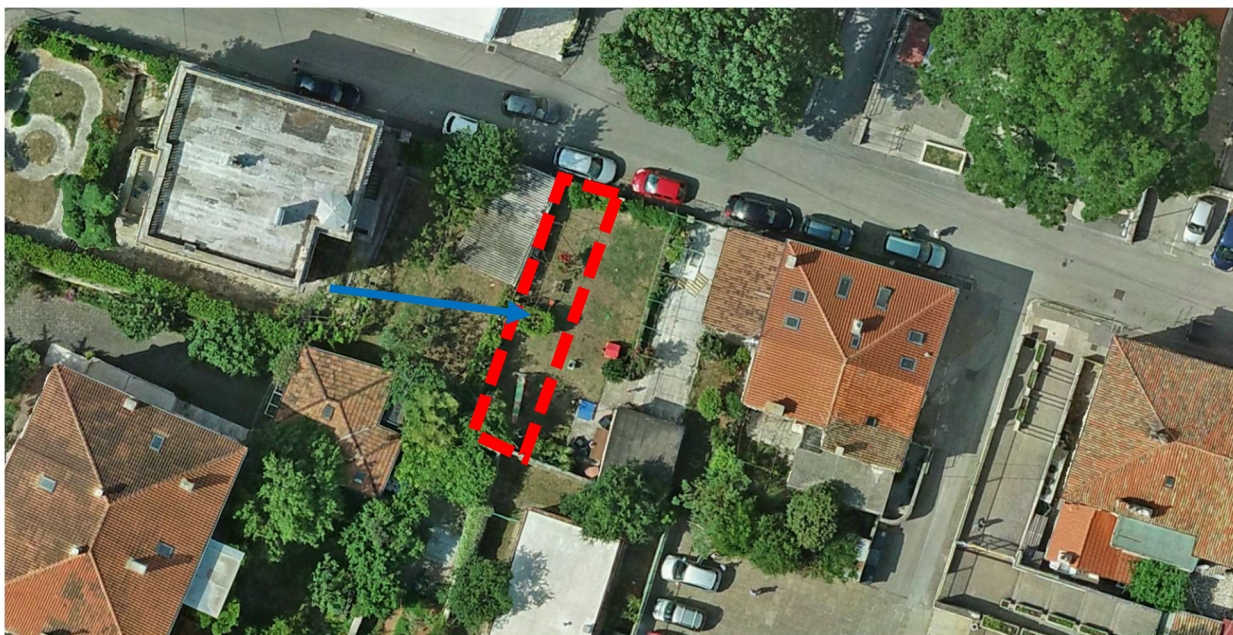
## 5. NALAZ

### 5.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Puli, na jugozapadnom dijelu, mjesni odbor Veruda. Područje je jedno od najatraktivnijih područja Grada Pule. U krugu od cca 250 metara nalazi se dom zdravlja, pošta, knjižnica, osnovna škola, vrtić, tržnica, dućani. Takođere, na udaljenosti od cca 250 metara smješteni su sportski tereni - nogometni stadion, atletska staza, bazen, sportska dvorana "Mate Parlov". Nekretnina je od centra Pule udaljena cca 1.100 metara. Nekretnina se nalazi cca 1.000 metara od mora/kupalište, odnosno šetice Lungo mare.

Na užem području prevladava izgradnja stambenih objekata - obiteljske kuće etažnosti prizemlja i prizemlja+kat. Sa sjeverne i dijelom zapadne strane, građevne čestice su neizgrađene





<https://www.iopcina.hr/gisapp/Default.aspx?a=pula>

## 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnina

K.č.br. 218/1

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 3812

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

dvorište (m<sup>2</sup>) — 72

Prema vlastovnici: GRAD PULA, Forum 2,

OIB: 79517841355

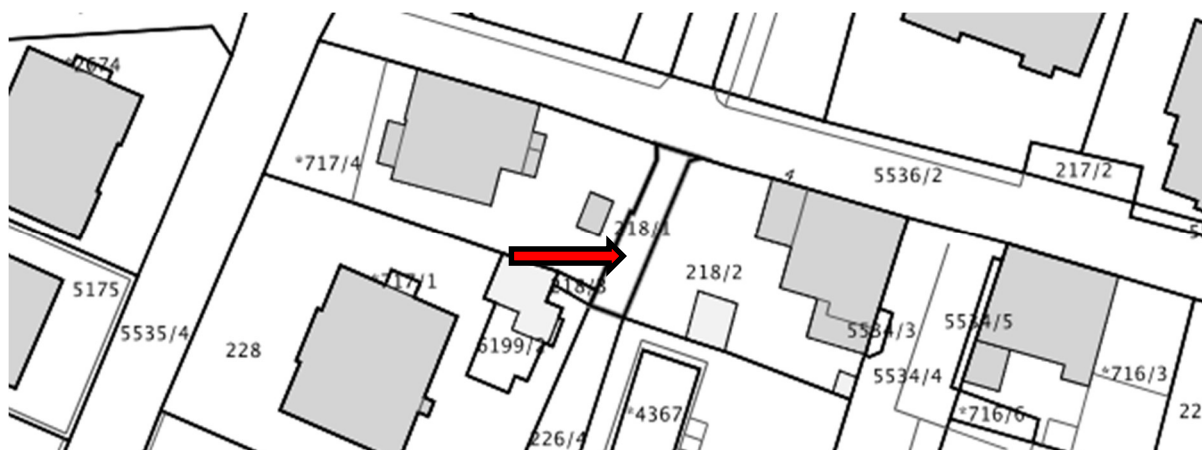
Tereta nema.

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

K.č.br. 218/1

K.o. Pula

dvorište — 72



<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 uređenja 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).

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

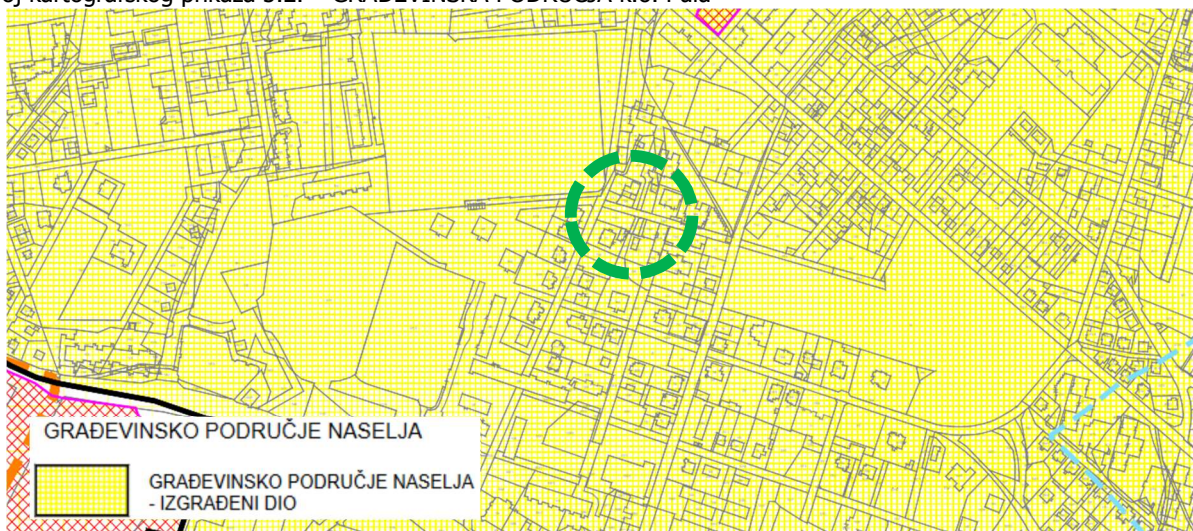
Procijenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, izgrađen dio.

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

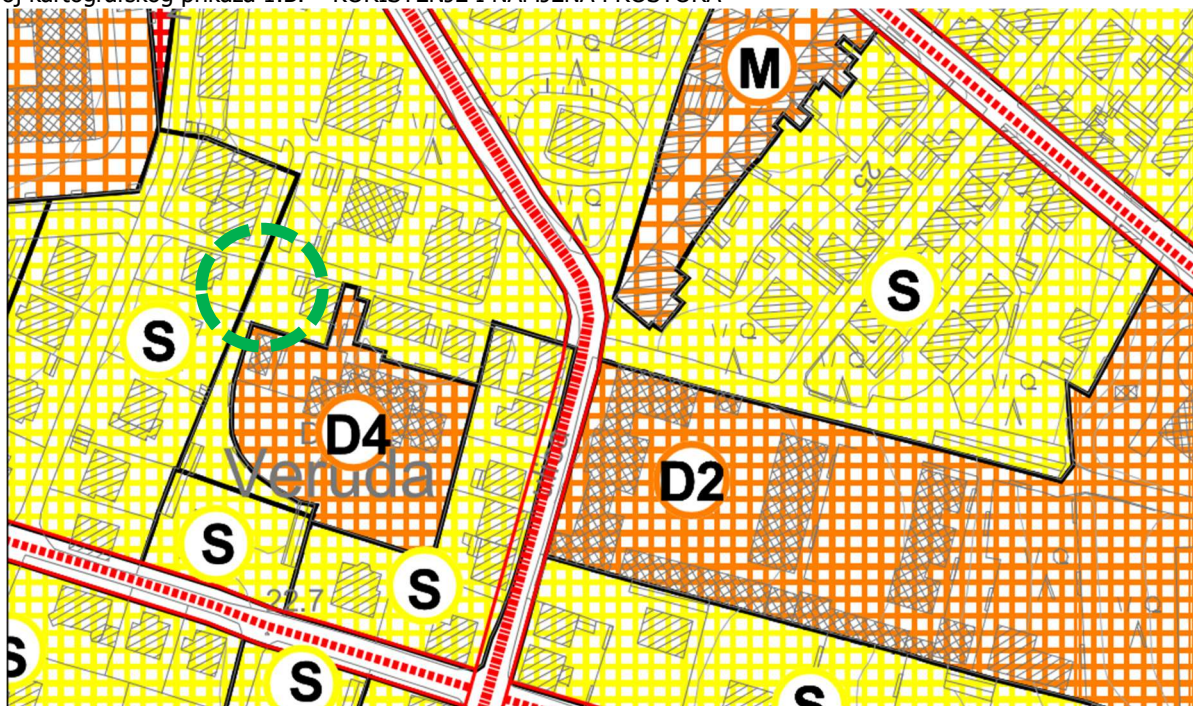


Broj kartografskog prikaza 5.2. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula



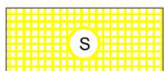
Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni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

Broj kartografskog prikaza 1.B. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



**Prostori/površine za razvoj i uređenje**

Razvoj i uređenje naselja



**Stambena namjena**

stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS

Broj kartografskog prikaza 4.1. – UVJETI KORIŠTENJA

**Područja posebnih uvjeta korištenja**

Graditeljsko naslijeđe

Valorizacija i tretman

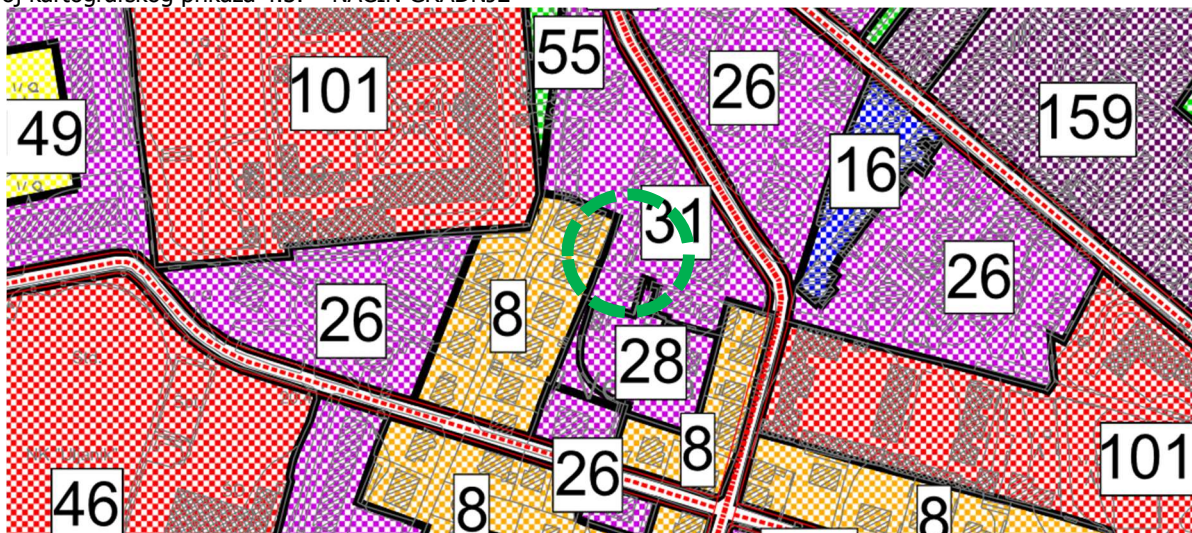
Kategorije




**KATEGORIJA "2"**

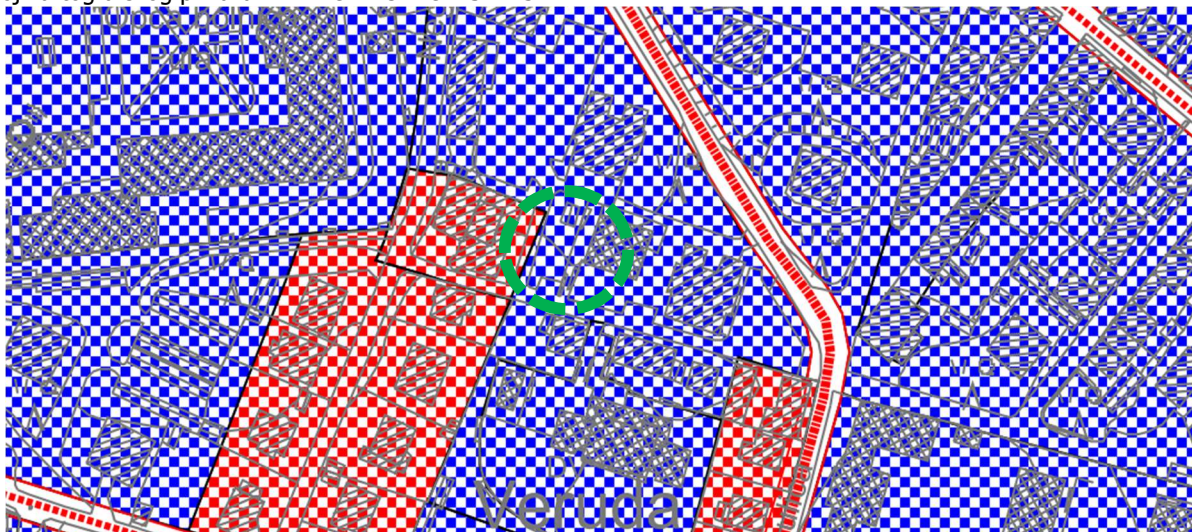
GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA VISOKE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG GRADSKOG I REGIONALNOG ZNAČAJA. OČUVANJE I OBNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADJE VRAĆANJEM GRAĐEVINA ILI DIJELOVA GRAĐEVINA U IZVORNO STANJE. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRAĐEVINI.


Broj kartografskog prikaza 4.3. – NAČIN GRADNJE



Uvjeti i način gradnje ( ZONA )  E

Broj kartografskog prikaza 4.4. – OBLICI KORIŠTENJA



 POSTOJEĆE IZGRAĐENE ZONE  
održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina,  
uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinom gradnje (UDV - NE)

Prema odredbama Plana:

**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  $50 \text{ m}^2$ .

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  $50 \text{ m}^2$ .

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

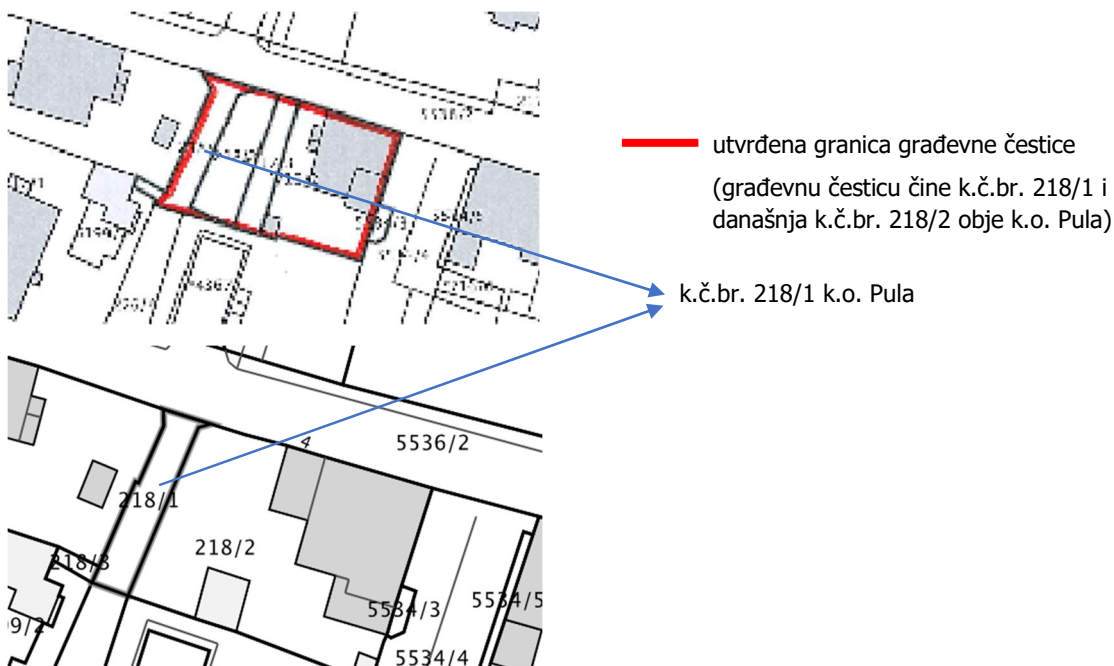
oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	maksimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
31	E	postojeća	postojeća	postojeći	postojeća	postojeći
obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine			
ne	NE	samo rekonstrukcija	postojeći			

6. OPIS NEKRETNNE

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina k.č.br. 218/1 k.o. Pula pravokutnog je oblika, širine cca 3,70 m i dužine cca 19,0 m, površine 72 m<sup>2</sup>. U posjedu trećih osoba na način da ista čini okućnicu ozakonjene zgrade na k.č.br. 218/2 k.o. Pula za koju je izdano Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-03/13-07/3688, Ur.broj: 2168/01-03-05-0425-20-15 od 23.6.2020.g. te je izdano Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 od 25.4.2022.g.

Teren je ravan. Zatravljen. Održavan. Na sredini zasađene ruže i lovor višnja. Prema k.č.br. 218/2 k.o. Pula nije omeđen. Sa osalih strana nekretnina je omeđena kamenim zidom. Na međi sa prometnicom postoji metalni portun.





ozakonjena zgrada kojoj predmetna nekretnina čini dio okućnice

metalni portun



#### Prometnice:

Nekretnina ima direktni pristup na javno prometnu površinu koju čini k.č.br. 5536/2 k.o. Pula - Ulica Kamenjak - javno dobro u općoj upotrebi.



#### Parkiranje:

Postoji mogućnost parkiranja na predmetnoj nekretnini.

#### Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena, pristupna površina je asfaltirana, 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

Realna aktivnost u europodručju u posljednjem je tromjesečju 2023. stagnirala u odnosu na prethodna tri mjeseca, nakon vrlo blage kontrakcije tijekom ljetnih mjeseci (-0,1%). To je već peto uzastopno tromjesečje stagnacije, odnosno tromjesečne promjene ekonomske aktivnosti u uskom rasponu od  $\pm 0,1\%$ . Usto, i nadalje su primjetne znatne razlike među zemljama članicama, od primjetnog pada realnog BDP-a u Njemačkoj do izraženog rasta u Španjolskoj. Trenutno dostupne ocjene upućuju na to da bi se prigušena dinamika mogla nastaviti i na početku 2024. godine (Slika 1.) zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva. Tome u prilog govore i dostupni visokofrekventni pokazatelji, preliminarni kompozitni PMI indeks privatnog sektora i indeks ekonomskog raspoloženja (ESI), koji se, unatoč blagom oporavku, još kreću ispod dugoročnog prosjeka.

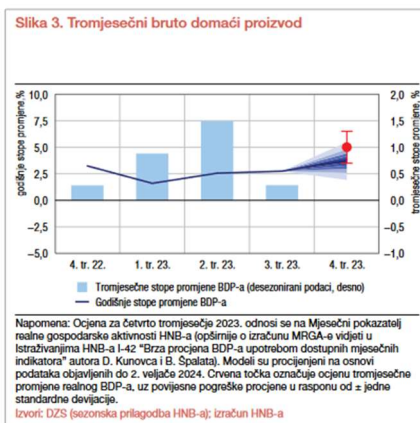
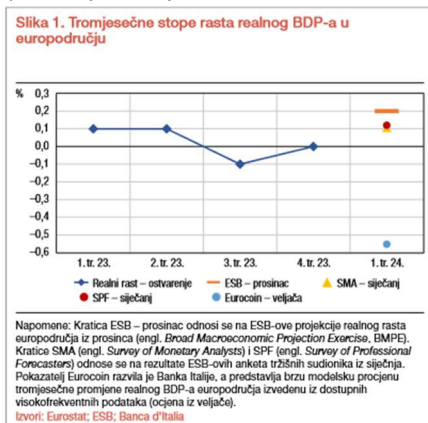
Nakon ubrzanja krajem prošle godine pod utjecajem nepovoljnoga baznog učinka, ukupna se inflacija u europodručju, prema prvoj procjeni Eurostata, u siječnju samo blago usporila (na 2,8% s 2,9% u prosincu 2023.). U uvjetima pada cijena energije i prehrambenih sirovina inflacija cijena hrane nastavila se smanjivati (na 5,7% sa 6,1% u prosincu), ali je i nadalje relativno visoka. Intenzitet usporavanja inflacije u europodručju donekle je ublažilo ukidanje fiskalnih mjera potpore kućanstvima, koje su za cilj imale ublažavanje učinaka prijašnjeg porasta cijena energenata, što je pridonijelo manjem godišnjem padu cijena energije u siječnju (na 6,3% sa 6,7% u prosincu). Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) u europodručju se nastavila usporavati te se s razine od 3,4% u prosincu spustila na 3,3% u siječnju, što je bio rezultat smanjenja inflacije cijena industrijskih proizvoda (na 2,0% s 2,5% u prosincu), dok se inflacija cijena usluga zadržala na istoj razini kao i u prosincu (4%) te je i nadalje povišena poglavito zbog pritiska proizašlih iz snažnog rasta troškova rada.



Istodobno, u Hrvatskoj su nastavljena relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju. Prema modelu brze procjene HNB-a realni bi se BDP u četvrtom tromjesečju 2023. mogao povećati za 1,0% u odnosu na prethodna tri mjeseca, a na godišnjoj razini rast bi mogao dosegnuti 3,8% (Slika 3.). Iako je industrijska proizvodnja zamjetno smanjena u prosincu, ponajviše zbog snažnog pada ostvarenog u proizvodnji energije i proizvodnji kapitalnih proizvoda, njezina je prosječna razina u razdoblju od listopada do prosinca i nadalje bila viša u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca. Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam. Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća. Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Anketni podaci o poslovnom i potrošačkom optimizmu za siječanj upućuju na nastavak povoljnih kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih (Slika 4.). Potrošački se optimizam tako u siječnju nastavio kretati iznad svoga dugoročnog prosjeka, dosegnuvši najveću razinu od kolovoza 2021. Poslovna očekivanja u građevini te posebice u uslužnim djelatnostima poboljšala su se u siječnju u usporedbi s prosincem prošle godine, što je oba indeksa dovelo na pretpandemijske razine. S druge strane, očekivanja u industriji stagnirala su, a u trgovini se pogoršala, pri čemu se oba još nalaze iznad dugoročnih prosjeka.

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



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

Neselje Veruda je jedno od najatraktivnijih naselja na području grada Pule. Smješteno je uz more, u blizini plaža i šetnica, opremljeno svim urbanim sadržajima nužnim za stanovanje (odgojno obrazovne ustanove, trgovine, ambulante, tržnica...). Komunalno je opremljeno i povezano sa gradom javnim prijevozom.

Naselje Veruda uglavnom je izgrađeno. Neizgrađenih površina je malo što bitno utječe na cijenu nekretnina.

Prema podacima sa e-nekretnina mali je broj transakcija zemljišta. Kupoprodaje zemljišta uglavnom se odnose na manje površine koje su dijelovi građevnih čestica na kojima su ozakonjene zgrade.

## 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.						
		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

<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:

- kategorijska 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 nalazi unutar granica građevinskog područja – izgrađeni dio.

Zemljište se nalazi u Gradu Puli, MO Veruda koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje nepravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 72 m<sup>2</sup>.

Zemljište je djelomično izgrađeno te se procjenjuje kao **zemljište I kategorije**.

→ **predmetna nekretnina čini sastavni dio građevne čestice**

#### 8.2.2. Poredbene nekretnine

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina i Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 46135 izdan od strane IŽ, Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom. Uvidom je utvrđeno da je na području MO Verude i okolnih cjenovnih blokova MO (Nova Veruda, Stoja, Sv. Polikarp - Sisplac), općenito, vrlo mali broj transakcija zemljišta od kojih su odabrane tri poredbene nekretnine. Iste su namjene, zemljišta su I kategorije, odnosno, zemljišta koja sa česticama s kojima čine građevnu česticu čine gradivo građevinsko zemljište.

S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, u postupku procjene koristit će se isti kis za procjenjivanu nekretninu i sve poredbene nekretnine.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

<b>POREDBA 1 - ID ZKC</b>	<b>2021612</b>	<b>POREDBA 2 - ID ZKC</b>	<b>1895224</b>	<b>POREDBA 3 - Izvod</b>	<b>br.1</b>
Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Pula Površina (m <sup>2</sup> ): 48,00		Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Pula Površina (m <sup>2</sup> ): 53,00		Građevinsko zemljište k.č.4939/53 k.o. Pula Površina (m <sup>2</sup> ): 108,00	
Kupoprodajni UGOVOR od: 27.5.2022		Kupoprodajni UGOVOR od: 27.5.2022		Kupoprodajni UGOVOR od: 19.12.2022	
Cijena (€): 8.686,89		Cijena (€): 10.124,64		Cijena (€): 21.924,00	
Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 180,98		Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 191,03		Cijena (€/m <sup>2</sup> ): 203,00	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2021612
Datum pregleda		14.3.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5031793
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.01.2024
Površina u prometu		48,00
Vrijednost nekretnine (KN)		65.405,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		8.686,89
Datum ugovora		27.05.2022



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1895224
Datum pregleda		14.3.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5015322
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.05.2023
Površina u prometu		53,00
Vrijednost nekretnine (KN)		76.230,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.124,64
Datum ugovora		27.05.2022



### 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>				
Grad / Općina	PULA	PULA	PULA	PULA
Lokacija / Naselje	Veruda	Veruda	Stoja	Nova Veruda
Nekretnina	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	izvod
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		27.5.2022	27.5.2022	19.12.2022
<b>prodajna / tražena cijena (€)</b>		8.686,89	10.124,64	21.924,00
Površina m <sup>2</sup>	72	48,00	53,00	108,00
Cijena €/m <sup>2</sup>		180,98	191,03	203,00
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	168,50	151,52	151,52	160,87
Vremensko usklađenje		1,11	1,11	1,05
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>		200,89	212,04	213,15
<b>Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku</b>				
Prilagodba	I	I	I	I
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00	1,00	1,00
		200,89	212,04	213,15
<b>Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno</b>				
<b>Prilogu 11. Pravilnika</b>	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		200,89	212,04	213,15
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	208,69	200,89	212,04	213,15
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m <sup>2</sup> )	208,69			

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>					
<b>Odstupanje od prosjeka (apsolutno)</b>		7,80	-3,35	-4,46	
<b>Odstupanje od prosjeka (%)</b>		3,74	-1,61	-2,14	
<b>Kvadrat odstupanja</b>		60,84	11,22	19,89	
<b><math>\sigma</math> (standardno odstupanje)</b>	5,54	3%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b><math>2\sigma</math> (dvostruko standardno odstupanje)</b>	11,08	6%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 208,69 €/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%.

## 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 **I kategoriju**.

$$J_c = 1 \times 208,69 \text{ €/m}^2 = \mathbf{208,69 \text{ €/m}^2}$$

**Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine:**

**K.č.br. 218/1**  
**K.o. Pula**  
površine 72 m<sup>2</sup> na adresi Pula, Ulica Kamenjak 4  
iznosi:

<b>površina k.č.</b> <b>(m<sup>2</sup>)</b>	<b>jedinična vrijednost</b> <b>(€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>koeficijent</b> <b>umanjenja</b>	<b>ukupna vrijednost</b> <b>(€)</b>
<b>72</b>	<b>208,69</b>	<b>1</b>	<b>15.025,68</b>

**ZAOKRUŽENO: 15.000,00 €**

*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, izvanci iz zemljišne knjige, katastar, posjedovni list, Rješenje o izvedenom stanju, Rješenje o utvrđivanju građevne čestice i Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena 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:944-05/22-01/7  
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-3  
Pula, 06.03.2024.

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

**PREDMET: Proširenje okućnice**  
**Dopis**

Poštovani,

molimo da u ime i za račun ovog Upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti nekretnine k.č. br. 218/1, k.o. Pula, površine 72 m<sup>2</sup>.

Izrada procjembenog elaborata traži se u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgradi izgrađenoj na k.č. 218/2 k.o. Pula, za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju.

Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjembenog elaborata.

U privitku dopisa dostavljamo Rješenje o izvedenom stanju i Rješenje o utvrđivanju građevne čestice.

S poštovanjem,

**p.o. PROČELNICA**  
**Sanja Kljajić Dakić, 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: 06.03.2024 16:34:10

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: 14.03.2024. 09:27

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19552/2023  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3812

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	218/1	Ulica Kamenjak - Via Kamenjak DVORIŠTE			72 72	
2.	218/3	Ulica Kamenjak - Via Kamenjak DVORIŠTE			8 8	
3.	226/1	DVORIŠTE			708	
		UKUPNO:			788	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 17.03.2023.g. pod brojem Z-4871/2023 ZABILJEŽBA, odbijene provedba prijavnog lista za zk Klasa: 932-06/2022-02/2039 17.03.2023 od 04.11.2022. sa kopijom katastarskog plana u zk.ul. 339 i 3812 k.o. Pula.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.03.2024.

### 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



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

Stanje na dan: 14.03.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PULA  
k.č.br.: 218/1

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1





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

Stanje na dan: 14.03.2024. 09:32

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 8662

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	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
		218/1	Ulica Kamenjak - Via Kamenjak DVORIŠTE	72 72	51		

## 11.4. Rješenje o izvedenom stanju

Rješenje je postalo pravomoćno  
dana 06. 08. 2020.

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

  
Istovjetnost preslike  
statističkim podacima  
Grad Pula-Pola

  
Grad Pula-Pola

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

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

Klasa: UP/I 361-03/13-07/3688  
Urbroj: 2168/01-03-05-0425-20-15  
Pula, 23.06. 2020.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu ŠEBELJA IDE (OIB: 13538969380) iz Pule, Kamenjak 4 i KOŠARA JOSIPA (OIB: 42802434277) iz Ližnjana, Kazali 11, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), izdaje

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- I. Ozakonjuju se:
  - I.1. nezakonito izvedena rekonstrukcija - dogradnja postojeće stambene zgrade sagrađene na k.č. br. \*716/2 u k.o. Pula. Za postojeću zgradu je izdano Uvjerenje Područnog ureda za katastar Pula-Pola Klasa: 935-08/13-02/1596, Urbroj: 541-27-02/7-13-2 od 22.07. 2013. godine, da je građevina evidentirana u katastarskom operatu na k.č. br. zgr. 716/2 u k.o. Pula prije 15. veljače 1968. godine. Naknadno je izvedena dogradnja sa južne i sa zapadne strane postojeće zgrade bez ishodovanja odgovarajućeg akta o gradnji, te se ovim rješenjem ozakonjuje cjelokupna izvedena rekonstrukcija - dogradnja postojeće zgrade. Nakon ozakonjenja, zgrada ima jednu podzemnu i dvije nadzemne etaže (Po+P+Pk). U prizemlju zgrade nalaze se dvije funkcionalne jedinice stambene namjene a u podrumu i potkrovlju zgrade smještene su pomoćne prostorije. Zgrada je maksimalnih tlocrtnih dimenzija 15,69 x 15,57 metara, maksimalne visine do vijenca 5,50 metara, ukupne bruto građevinske površine 339,65 m<sup>2</sup>, ukupnog bruto volimena 1.165,18 m<sup>3</sup> i ima kosi višestrešni krov.

0304001501



- 1.2. nezakonita i dovršena pomoćna zgrada – spremište, izgrađena na k.č. br. \*717/3 i \*716/2, obje u k.o. Pula, koja je u funkciji osnovne zgrade opisane u točki 1.1. Pomoćna zgrada – spremište ima jednu nadzemnu etažu (P), tlocrtne je površine manje od 50 m<sup>2</sup>, maksimalnih je tlocrtnih dimenzija 5,50 x 4,50 metara, s maksimalnom visinom od 2,55 metara do vijenca kosog jednostrešnog krova.
- 1.3. nezakonita i dovršena pomoćna građevina – nadstrešnica, izgrađena na k.č. br. \*716/2, u k.o. Pula, koja je u funkciji osnovne zgrade opisane u točki 1.1. Pomoćna građevina – nadstrešnica ima jednu nadzemnu etažu (P), tlocrtne je površine manje od 50 m<sup>2</sup>, maksimalnih je tlocrtnih dimenzija 2,10 x 2,50 metara, i ima kosi jednostrešni krov.
2. Ozakonjene zgrade iz točke 1. prikazane su na:
- snimci izvedenog stanja, broj elaborata L-13/14, iz travnja 2014. godine, izrađenoj od Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Sergio Zangharella dipl.ing.građ. broj ovlaštenja G 961.
  - geodetskoj snimci izvedenog stanja, broj elaborata 50/2013, od 28.01. 2013. godine, izrađenoj od Geogrupa d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Vuković Danielu, broj ovlaštenja Geo 724.
3. Ozakonjene zgrade iz točke 1. su završene su i na njima su izvedeni svi građevinski i drugi radovi.
4. Snimak izvedenog stanja i geodetski snimak iz točke 2. izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja.
5. Smještaj zgrada:  
Smještaj zgrada prikazan je u snimci izvedenog stanja i geodetskoj snimci izvedenog stanja, navedenoj u točki 2. izreke ovog rješenja.
6. Ističe se da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, te bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.
7. Na temelju ovog Rješenja, predmetne zgrade se mogu sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj se može izdati rješenje prema posebnom zakonu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.
8. Ozakonjena zgrada iz točke 1.1. izreke djelomično je evidentirana u katastarskom operatu.
9. Ozakonjene zgrade iz točke 1.2. i 1.3. izreke nisu evidentirane u katastarskom operatu.
10. Na temelju ovog rješenja predmetne zgrade se mogu evidentirati u katastarskom operatu, te se može se ishoditi upis zabilježbe u zemljišnjoj knjizi da je za predmetne zgrade izdano ovo rješenje.

0304001501



11. Po pravomoćnosti ovog rješenja, stranka je dužna podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice predmetnim zgradama sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja.

#### Obrazloženje

Dana 27.06. 2013. godine, investitor Šebelja Ika, iz Pule, Kamenjak 4, podnijela je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađene zgrade na k.č. br. \*716/2 i k.č. br. \*717/3 obje u k.o. Pula, sve opisano izrekom ovog Rješenja. Naknadno je zatraženo od Košara Josipa iz Pule da se rješenje o izvedenom stanju za predmetnu zgradu izda i na njegovo ime jer je suvlasnik predmetne nekretnine.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka snimke izvedenog stanja, broj elaborata L-13/14, iz travnja 2014. godine, izrađene od Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Sergio Zanghirella dipl.ing građ. broj ovlaštenja G 961
- tri primjerka geodetske snimke izvedenog stanja, broj elaborata 50/2013, od 28.01. 2013. godine, izrađene od Geogrupa d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Vuković Danielu, broj ovlaštenja Geo 724
- ispunjeni IM-2 obrazac za obračun vodnog doprinosa, te AIM obrazac, kao i podatke za obračun komunalnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Dana 25.11. 2014. godine je, po službenoj dužnosti, izvršen uvid u DOF5/2011 godine, kojim je utvrđeno da su na istom predmetne zgrade vidljive, te je izrađen njegov ispis, o čemu je sastavljena službena bilješka.

Stranke u postupku su pozvane, javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga tijela, na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Uvid u spis predmeta je bio zakazan za dan 05.12. 2014. godine u 10:00 sati. U naznačeno vrijeme pozvane stranke nisu se odazvale na uvid u spis predmeta. O uvidu u spis predmeta je sačinjen zapisnik.

Po službenoj dužnosti je dana 25.11. 2014. godine zatraženo od Uprave za inspeksijske poslove, Odjela inspeksijskog nadzora u Pazinu, izjašnjenje o eventualnom vođenju inspeksijskog nadzora nad predmetnom građevinom. U dopisu Klasa 362-01/14-01/68, Urbroj 531-07-1-5-14-4650 od dana 01.12. 2014. godine, navedeno tijelo je dostavilo obavijest da za zgradu izgrađenu na k.č. br. \*716/2 i k.č. br. \*717/3 obje u k.o. Pula građevinska inspekcija nije donijela inspeksijsko rješenje o uklanjanju te građevine.

Očevid je održan dana 16.12. 2014. godine. Očevidom je utvrđeno da su predmetne zgrade dovršene, te da snimka odgovara izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade po veličini, stupnju završenosti, namjeni, broj funkcionalnih jedinica i ostalim elementima, te da je tlocrtna površina pomoćnih zgrada manja od 50 m<sup>2</sup>.

Sukladno obvezi iz članka 25. stavak 4. Zakona, a nakon što je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za predmetne zgrade, dana 16.02. 2015. godine tijelu Grada Pule nadležnom za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, su dostavljeni podaci potrebni za obračun visine naknade. Dana 07.06.2018. godine je od navedenog tijela zaprimljena potvrda Klasa: UP/I 944-09/15-05/134, Urbroj: 2168/01-03-03-03-0427-16-12, te Urbroj: 2168/01-03-03-03-0324-20-18 od dana 28.04. 2020. godine, da je naknada za zadržavanje plaćena u cijelosti.

0304001501



**U provedenom postupku i obavljenim očevidom utvrđeno je:**

- da su zgrade vidljive na digitalnoj ortofotokarti (DOF5);
- da je stranka zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnijela pravodobno, sukladno članku 10. stavku 3. Zakona;
- da su zahtjevu priloženi dokumenti propisani člankom 12. i 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama;
- da se zgrade ne nalaze unutar površina ili dobara iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te nema zapreke za njeno ozakonjenje;
- da zgrade ne prelaze etažnost propisanu člankom 5. stavkom 2. Zakona;
- da su na zgradama izvedeni svi građevinski i drugi radovi i da se iste koriste sukladno njihovoj namjeni;
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pula ("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) i Generalnog urbanističkog plana 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 i 11/19) i to unutar neizgrađenog - uređenog dijela građevinskog područja naselja, izvan zaštićenog obalnog područja i izvan zone vodozaštite, unutar površine stambene namjene - "S", zona "28", urbana morfologija "E" - slobodnostojeće, građevine srednje velikih gabarita s min 4 funkcionalne jedinice, minimalna površina izgrađenosti 500 m<sup>2</sup>, maksimalna površina izgrađenosti 10000 m<sup>2</sup>, maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50, najviša visina 12,0 m.
- da pomoćna zgrada ima jednu etažu i tloetnu površinu manju od 50 m<sup>2</sup>;
- da je strankama u postupku pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja;
- da je dostavljena potvrda Grada Pule, Klasa: UP/I 944-09/15-05/134, Urbroj: 2168/01-03-03-03-0427-16-12 od dana 06.06. 2018. godine, i Urbroj: 2168/01-03-03-03-0324-20-18 od dana 28.04. 2020. godine o plaćenju naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u cijelosti.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani člankom 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te je valjalo, temeljem članka 8. stavak 1. istog Zakona, odlučiti kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja, temeljem Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 115/16) i Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19), plaćena je u iznosu 70,00 kuna u državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i propisno poništeni.

**UPUTA O PRAVNOM LJEKU**

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

0304001501



Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 35,00 kuna po Tar. br.  
3. Uredbe o upravnim pristojbama.

Dostaviti:

1. ŠEBELJA IDA  
Pula, Kamenjak 4
- ② KOŠARA JOSIP  
Pula, Kamenjak 4
3. strankama koje se nisu odazvale  
pozivu na uvid u spis predmeta  
- putem oglasne ploče - ovdje
4. Arhiva – ovdje

P.O. GRADONAČELNIKA

Ingrid Bulian dipl.ing.arh.

Na znanje nakon izvršnosti:

1. DRŽAVNI INSPEKTORAT,  
PODRUČNI URED RIJEKA,  
Ispostava u Pazinu,  
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
2. GRAD PULA, tijelu nadležnom za obračun  
komunalnog doprinosa – s podacima za obračun
3. HRVATSKE VODE, VGI Boljunčica,  
Labin, Zelenica 18,  
- s podacima za obračun vodnog doprinosa
4. ISTARSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za poljoprivredu,  
šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno gospodarstvo  
Pazin, Šetalište Pazinske gimnazije 1

0304001501



## 11.5. Rješenje o utvrđivanju građevne čestice



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Odsjek za gradnju  
REGIONE ISTRIANA  
CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE  
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078  
URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008  
Pula, 25.04. 2022.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), rješavajući u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice po zahtjevu koji je podnio JOSIP KOŠARA, HR-52204 Ližnjan, KAZALI 11, OIB 42802434277 po opunomoćeniku MARKO LORENCIN, HR-52203 Medulin, CENTAR 42, OIB 19338073083, izdaje

### RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se da građevnu česticu postojećih građevina izgrađenih na k.č. br. zgr. 716/2 i k.č. br. zgr. 717/3 obje u k.o. Pula, čine u cijelosti k.č. br. zgr. 716/2, k.č. br. zgr. 717/3 i k.č. br. 218/2, te dio k.č. br. 218/1 sve u k.o. Pula, kako je to označeno crvenom bojom na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog rješenja.

#### OBRAZLOŽENJE

JOSIP KOŠARA, HR-52204 Ližnjan, KAZALI 11, OIB 42802434277 je putem opunomoćenika MARKA LORENCINA, HR-52203 Medulin, CENTAR 42, OIB 19338073083, zatražio podneskom zaprimljenim elektroničkim putem dana 06.09. 2021. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevine izgrađene na k.č. br. zgr. 716/2 i k.č. br. zgr. 717/3 obje u k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice
- dokaz da su građevine za koje se utvrđuje građevna čestica postojeće:
  - preslik Rješenja o izvedenom stanju, KLASA: UP/I 361-03/13-07/3688, URBROJ: 2168/01-03-05-0425-20-15 od dana 23.06. 2020. godine, izdano po Gradu Puli, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeku za gradnju, pravomoćno dana 06.08. 2020. godine, kojim je ozakonjena stambena zgrada s dvije stambene jedinice izgrađena na k.č. br. zgr. 716/2 u k.o. Pula i dvije pomoćne građevine (spremište i nadstrešnica) u funkciji navedene stambene građevine, koje su izgrađene na k.č. br. zgr. 716/2 i zgr. 717/3 obje u k.o. Pula
- verificirani ZK uložak broj 339 od dana 24.04. 2022. godine, iz kojeg je razvidno da su k.č. br. zgr. 716/2, k.č. br. zgr. 717/3 i k.č. br. 218/2 sve u k.o. Pula u suvlasništvu podnositelja zahtjeva te Ide Šebelja pok. Antona rođ. Kostešić i Elde Košara rođ. Damiani pok. Ludviga

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 1/5 ID: P20210906-714796-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

- d) verificirani ZK uložak broj 3812 od dana 24.04. 2022. godine, iz kojeg je razvidno da je k.č. br. 218/1 u k.o. Pula u vlasništvu Grada Pule
- e) prijedlog formiranja građevne čestice od 16.08. 2021. godine koji je obuhvaćao u cijelosti k.č. br. zgr. 716/2, k.č. br. zgr. 717/3, k.č. br. 218/2 i k.č. br. 5534/3, te dio k.č. br. 218/1 sve u k.o. Pula
- f) punomoć od dana 06.09. 2021. godine kojom podnositelj zahtjeva ovlašćuje Marka Lorencina iz Medulina, Centar 42, OIB 19338073083, da u njegovo ime preda zahtjev za utvrđivanje građevne čestice, te u kojoj traži da se sva pismena vezana uz predmetni zahtjev dostavljaju u korisnički pretinac opunomoćenika

Zahtjev je osnovan.

Dopisom od dana 15.02. 2022. godine nadležna tijela Grada Pule su pozvana da se očituju o dostavljenom prijedlogu formiranja građevne čestice.

Odsjek za zaštitu okoliša Grada Pule je dostavio očitovanje u kojem se navodi da u okviru svoje nadležnosti, a vezano uz stanje zelenila, nemaju primjedbi na formiranje građevne čestice na način kako je prikazano u zahtjevu, uz obvezu očuvanja postojećeg zelenila na lokaciji.

Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom Grada Pule je putem Pododsjeka za izgradnju dostavio pisano očitovanje u kojem se navodi da su suglasni s dostavljenim prijedlogom formiranja građevne čestice obzirom da je uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Grada Pule utvrđeno da isti ne ulazi u koridor ni postojeće ni planirane prometne površine.

Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe Grada Pule je u spis dostavio očitovanje u kojem se u bitnome navodi da je uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju – GUP Grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 09/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 09/17 – pročišćeni tekst, 20/18, 02/19 – pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 08/20 – pročišćeni tekst, 03/21, 04/21, 06/21 – pročišćeni tekst) utvrđeno da se k.č. br. zgr. 716/2, k.č. br. zgr. 717/3, k.č. br. 218/2 i k.č. br. 218/1 sve u k.o. Pula nalaze unutar namjene stanovanje (S), dok se k.č. br. 5534/3 u k.o. Pula (javno dobro u općoj upotrebi) nalazi unutar Javne i društvene – Predškolske namjene (D4). Također navode da je utvrđeno da se građevina za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju ne nalazi na k.č. br. 5534/3 k.o. Pula, a u naravi k.č. br. 5534/3 k.o. Pula predstavlja ograđenu površinu uz dograđeni dio građevine, te da u odnosu na navedeno dostavljeni prijedlog formiranja građevne čestice smatraju prihvatljivim, osim u dijelu koji se odnosi na k.č. br. 5534/3 k.o. Pula (javno dobro u općoj upotrebi), za koju je utvrđena Javna i društvena - Predškolska namjena (D4) odnosno površina u funkciji kolnog i pješačkog prilaza objektu dječjeg vrtića i pripadajućem parkiralištu i da u odnosu na sve navedeno relevantnim smatraju i mišljenje UO za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

Odsjek za upravljanje imovinom Grada Pule niti Služba za poslove zastupanja Grada Pule nisu se u danom roku a niti do dana pisanja ovog rješenja očitovali na dopis.

Dana 29.03. 2022. godine zaprimljeno je pismeno očitovanje stranaka Josipa Košare, Elde Košara i Ide Šebelja u kojem se u bitnome navodi da su suglasni da se k.č. br. 5534/3 izuzme iz prijedloga utvrđivanja građevne čestice. Ovo upravno tijelo usvojilo je navedeno očitovanje stranaka i očitovanje Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe, te je građevnu česticu utvrdilo na način da istu čine u cijelosti k.č. br. zgr. 716/2, k.č. br. zgr. 717/3 i k.č. br. 218/2, te dio k.č. br. 218/1 sve u k.o. Pula, kako je to označeno crvenom bojom na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog rješenja.

Člankom 20. stavkom 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) je određeno da se građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju. Posebni zakon koji ima u vidu citirana odredba je Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 2/5 ID: P20210906-714796-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se, sukladno stavku 2. članka 157. Zakona o prostornom uređenju, može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom; ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu građevine te ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu. U konkretnom slučaju, postojeća stambena građevina i pomoćne građevine u njezinoj funkciji su ozakonjene sukladno posebnom zakonu.

Nadalje, stavkom 1. članka 159. Zakona o prostornom uređenju je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

U odnosu na prostorno planske odrednice – Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP Grada Pule) Službene novine Grada Pule broj 5a/08, 12/12, 05/14, 08/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 09/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 09/17 – pročišćeni tekst, 20/18, 02/19 – pročišćeni tekst, 08/19, 11/19, 08/20 – pročišćeni tekst, 03/21, 04/21, 06/21 – pročišćeni tekst, je utvrđeno da se usvojena građevna čestica nalazi po namjeni površina unutar zone stanovanja „S“, a po načinu gradnje unutar zone numeričke oznake 31 – zona E. Zona E su 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>. Građevine urbane morfologije i tipologije E predstavljaju 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. Građevine urbane morfologije i tipologije A predstavljaju slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

Novoformiranu građevnu česticu će činiti u cijelosti k.č. br. zgr. 716/2, k.č. br. zgr. 717/3 i k.č. br. 218/2, te dio k.č. br. 218/1 sve u k.o. Pula.

Iz navedenog je razvidno da utvrđena građevna čestica nije po svim odrednicama u skladu s dokumentom prostornog uređenja, obzirom da okolna izgradnja i postojeće stanje to ne omogućavaju, te je ista određena u skladu s pravilima struke. Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje zgrade.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 157. do 159. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 50,00 kuna.

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 3/5 ID: P20210906-714796-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik. Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA  
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

#### DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem osobnog korisničkog pretinca
  1. JOSIP KOŠARA putem opunomoćenika  
MARKO LORENCIN, Medulin, Centar 42
- ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
  2. ELDA KOŠARA, Kazali 11, Ližnjan
  3. IDA ŠEBELJA, Kamenjak 4, Pula
  4. GRAD PULA – POLA putem  
Služba za poslove zastupanja Grada – ovdje
  5. GRAD PULA – POLA putem  
Odsjek za upravljanje imovinom – ovdje

#### NA ZNANJE:

- ispis elektroničke isprave:
  1. GRAD PULA – POLA, Odsjek za zaštitu okoliša  
na KLASA: 351-01/22-01/62 – ovdje
  2. GRAD PULA – POLA, Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko nasljeđe  
na KLASA: 350-02/22-01/9 – ovdje
  3. GRAD PULA – POLA, Odsjek za izgradnju, održavanje i promet, Pododsjek za izgradnju  
na KLASA: 340-03/22-01/29 – ovdje

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 4/5 ID: P20210906-714796-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Štampje na dan: 23.04.2022.  
OSS evidencijski broj: 499931/2022

Rel. PULA  
kč.br.: 7167, 7170, 2181, 2182, 55343

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjalo 1:1000  
Izvanostrejni 1:1250



Sukladno Zakonu o upravljanju pristojbama te Narodne novine, br. 115/14 te 71 veština i tađi i posredni posrednici te Narodne novine, br. 92/21 i 97/21, upravnim pristojbama po Tar. Br. 1, ne plaćaju se.



Kontrolni broj: 113110881544506

Uputstvo: Za više detalja o ovom dokumentu, posjetite našu internetsku stranicu na adresi <https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>. Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za 177

KLASA: UP/I-350-05/21-05/000078, URBROJ: 2163-7-04-04-0465-22-0008 5/5 ID: P20210906-714796-Z04

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za 177



### 11.6. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena

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 /NAJAM/ZAKUP NEKRETNINA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

vatka: 46135

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	BENUSSIEVA ULICA, PULA - POLA	ZORANIĆEVA ULICA, PULA - POLA	ULICA STOJA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	OS	G2	G2
5	NAMJENA GRAĐEVINE			
6	K.Č.			
7	K.O.			
8	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	108	48	53
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	108	48	53
10	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1
11	K.Č.	4939/53	5058/4	5281/5
12	K.O.	PULA	PULA	PULA
13	TLOCITNA POVRŠINA ZGRADE (m <sup>2</sup> )			
14	TLOCITNA POVRŠINA POM. GRAD. (m <sup>2</sup> )			
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m <sup>2</sup> )			
16	ETAŽNOST			
17	GBP			
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )			
19	GODINA IZGRADNJE			
20	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{t,ind}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	-	-	-
21	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{prim}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]			
22	nZEB			
23	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	21.924,00	8.686,89	10.124,64
24	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (EUR)			
25	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
26	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.12.2022	27.05.2022	27.05.2022
27	CJENOVNI BLOK	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 3	STOJA - STAMBENO

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA KAMENJAK 4, PULA - POLA odnosno na k.č. 218/1 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 i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/143

URBROJ: 2163-7-01-05-01-0380-

PULA-POLA, 13.3.2024.

IZRADIO/IZRADILA:  
ILENYA ŽUDIĆ MARINI



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, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno 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

**ETAŽNOST:** S – suteran, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat

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