



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

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

KLASA:940-03/26-01/129
URBROJ:2163-7-01-01-0019-26-2
Pula, 09. ožujak 2026.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA**

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prijenosu prava građenja na k.č. 1858/5 k.o. Pula u korist Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda - Pula
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prijenosu prava građenja na k.č. 1858/5 k.o. Pula u korist Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda - Pula, temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19, 144/20) i 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 09. ožujka 2026. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prijenosu prava građenja na k.č. 1858/5 k.o. Pula u korist Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda - Pula.

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 Peđa Grbin, gradonačelnik Grada Pula - Pola, Siniša Gordić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Vito Paoletić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Danijel Ferić, pročelnik Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu i Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnika Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, 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
Peđa Grbin**

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



Temeljem odredbi čl. 35., čl. 280. do 296. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donosi

ODLUKU

o prijenosu prava građenja na k.č. 1858/5 k.o. Pula u korist Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda - Pula

I

Utvrđuje se:

- da je Grad Pula - Pola vlasnik nekretnine oznake k.č. 1858/5 k.o. Pula, oranica, površine 7806 m²;
- da se gore navedena nekretnina svojim pretežitim dijelom prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule nalazi unutar zone javne i društvene namjene, a manjim dijelom unutar zone stambene namjene;
- da je Dnevni centar za rehabilitaciju Veruda - Pula iskazao interes za izgradnju građevine društvene namjene na gore navedenoj lokaciji, za potrebe obavljanja djelatnosti navedene ustanove;
- da je Dnevni centar za rehabilitaciju Veruda – Pula na ranije osnovanom pravu građenja ishodio građevinsku dozvolu za izgradnju građevine društvene namjene, ali je to pravo ukinuto, jer u roku od 5 godina od njegovog osnivanja nije izgrađena zgrada određene namjene;
- da je izgradnja predmetne građevine u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Pule;
- da je Dnevni centar za rehabilitaciju Veruda - Pula ustanova čiji su osnivači jedinice lokane samouprave.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. Ove Odluke, prenijet će se pravo građenja na nekretnini k.č. 1858/5 k.o. Pula, oranica, površine 7806 m² u korist Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda - Pula iz Pule, Ulica Vidikovac - Via Vidikovac 7, OIB: 65555762680, kao nositelja prava građenja, radi izgradnje građevine društvene namjene sukladno dokumentima prostornog uređenja, bez naknade.

III

Pravo građenja iz točke II. ove Odluke traje dok traje zgrada izgrađena na tom pravu građenja.



Pravo građenja iz točke II. ove Odluke prestaje:

- propašću zgrade;
- ukinućem, ukoliko u roku od 5 godina od osnivanja prava građenja na zemljištu ne bude izgrađena zgrada namjene utvrđene u točki II. ove Odluke;
- u slučaju privođenja zgrade izgrađene na pravu građenja drugoj namjeni od namjene utvrđene u točki II. ove Odluke;
- sporazumom vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja;
- iz ostalih razloga utvrđenih Zakonom.

Prestankom prava građenja iz gore utvrđenih razloga nositelju prava građenja pripada naknada za izgrađenu zgradu, osim u slučaju iz točke III. st. 2. podstavka 2. ove Odluke.

IV

Nositelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih, odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretninu neopterećenu bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

V

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pula - Pola za sklapanje Ugovora o pravu građenja sastavljenog sukladno utvrđenjima iz ove Odluke.

VI

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pula - Pola.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:940-03/26-01/129

URBROJ:

Pula, .

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35., čl. 280. do 296. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21)

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prijenosu prava građenja na k.č. 1858/5 k.o. Pula, površine 7806 m², u korist Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda - Pula.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dnevni centar za rehabilitaciju Veruda - Pula izrazio je interes za stjecanjem prava građenja na predmetnoj k.č. 1858/5 k.o. Pula, oranica, površine 7806 m², vlasništvo Grada Pula - Pola, pretežno društvene namjene, a radi izgradnje građevine društvene namjene koju bi koristila za obavljanje vlastite djelatnosti. Stoga se predlaže prijenos prava građenja na zemljištu po prostornoplanskoj namjeni pogodnog za realizaciju investicije u korist Dnevnog centra za rehabilitaciju Veruda - Pula, kao model koji omogućuje navedenoj ustanovi nastavak investicije prema ishodovanom odgovarajućem odobrenja za gradnju temeljem ranije osnovanog prava građenja koje je prestalo jer u roku od 5 godina od osnivanja prava građenja nositelj na zemljištu nije izgradio zgradu, odnosno nije u roku realizirana namjeravana investicija. Osnivanjem prava građenja zadržava se zemljišta namijenjeno izgradnji u vlasništvu Grada Pula - Pola. Predlaže se prijenos prava građenja bez provedbe javnog natječaja i bez utvrđivanja tržišne cijene, sukladno odredbi čl. 8. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 79/06), kojim je određeno da jedinice lokalne samouprave mogu, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog napretka njenih građana, pod tim uvjetima prenositi pravo vlasništva (a samim time i ograničenih stvarnih prava kao što je to pravo građenja) na vlastitim nekretninama u korist pravnih osoba u pretežnom vlasništvu Republike Hrvatske i/ili, jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave. Osnivači ustanove Dnevni centar za rehabilitaciju Veruda – Pula su jedinice lokalne samouprave s područja Istarske županije (među kojima i Grad Pula - Pola), pa je tako ispunjen propisani uvjet za raspolaganje nekretninama na ovaj način. Pravo građenja osniva se radi obavljanja djelatnosti koja je utvrđena kao djelatnost od općeg društvenog interesa.

Točkom III. predlaže se vrijeme na koje se pravo građenja osniva, kao i razlozi prestanka osnovanog prava građenja, koji se predlažu uglavnom radi sprječavanja korištenja nekretnine na način suprotan namjeravanome.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva u Proračunu Grada Pula – Pola.

PROČELNIK
Danijel Ferić



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU,
KOMUNALNO GOSPODARSTVO,
PROMET I IMOVINU

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE,
GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI,
TRAFFICO E PATRIMONIO



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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

KLASA:940-03/26-03/14
URBROJ:2163-7-05-0524-26-3
Pula, 06.03.2026

Upravni odjel za izgradnju, komunalno
gospodarstvo, promet i imovinu / Odsjek
za upravljanje imovinom

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 05/02/26 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost prava građenja na građevinskom zemljištu koje čini k.č.br. 1858/5 k.o. Pula**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 05/02/26 iz veljače 2026. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Karle Božac, dipl.ing.građ., iz DL STUDIO d.o.o., **kojim se utvrđuje tržišna vrijednost prava građenja na građevinskom zemljištu koje čini k.č.br. 1858/5 k.o. Pula**, a na kojoj je predviđena izgradnja građevine društvene namjene, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 06. ožujka 2026. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Iskazana jedinična vrijednost za zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 412,62 eura/m² je u okviru prosječne cijene iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

Za utvrđenu vrijednost prava građenja u elaboratu vještaka Porezna uprava nije u mogućnosti dostaviti podatke i mišljenje na ispravnost elaborata iz razloga što Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave ne prati zasebno takav promet nekretnina.

S poštovanjem,

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

DOSTAVITI:

1. Naslovu 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

PROCJEMBENI ELABORAT u svrhu utvrđivanja vrijednosti PRAVA GRAĐENJA

- Predmet procjene:** Građevinsko zemljište koje čini k.č.br. 1858/5 k.o. Pula a na kojoj je predviđena izgradnja građevine društvene namjene
- Lokacija nekretnine:** Pula, južno od Ulice Jurja Žakna br.2
- Naručitelj procjene:** GRAD PULA, Forum 2, UO za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu
OIB: 79517841355
- Broj elaborata:** 05/02/26



- Izrađivačica:** **Karla Božac, dipl.ing.građ.**
*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina*

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

Pula, veljača 2026. 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. 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 Šijana
 - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE
 - 8.1. UVOD
 - 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 8.2.2. Poredbene nekretnine
 - 8.2.3. Izračun - poredbena metoda
 - 8.2.4. Mišljenje i zaključak o procijenjenoj vrijednosti nekretnine
 - 8.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA
 - 8.4. Procijenjena tržišna vrijednost prava građenja
 - 8.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA
9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
10. PRILOZI
 - 10.1. NALOG
 - 10.2. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 10.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
 - 10.4. Izvod iz ZKC-a
 - 10.5. Uvjerjenje o statusu čestice

1. SAŽETAK

Svrha	—	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade za osnivanje prava građenja radi izgradnje građevine društvene namjene
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, UO za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	Građevinsko zemljište koje čini k.č.br. 1858/5 k.o. Pula a na kojoj je predviđena izgradnja građevine društvene namjene
Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	13738
Zemljišno knjižna čestica	—	1858/5
Površina zemljišta - unutar zahvata (m²)	—	7.806
Lokacija nekretnine	—	Pula, južno od Ulice Jurja Žakna br.2
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, stambena namjena S / opća javna i društvena D
Kategorija zemljišta	—	I kategorija
Vlasnik nekretnine	—	GRAD PULA, Forum 1 OIB: 79517841355
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€) (neopterećenog pravom građenja)	—	3.220.911,72 €
GODIŠNJA NAKNADA NA PRAVO GRAĐENJA (€)	—	111.749,87 €/god.
GODIŠNJA NAKNADA NA PRAVO GRAĐENJA (€) (ZAOKRUŽENO)	—	112.000,00 €/god.
(mjesečna naknada - anuitet na pravo građenja iznosi:		9.312,49 €)

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 So
Kr: ulja

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



DN:
C=HR
O=TRGOVA: KI SUD U PAZINU
2.5.4.97=OC1156415448522D3436359433373332373135
OU=Signature
S=So: Kr: ulja
G=Ela
CN=Ela So: Kr: ulja

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



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
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

D002, 2023-02-24 09:39:42

Stranica: 1 od 4



**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

RJEŠENJE

- 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 gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24)
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine - Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 20/18, 8/19, 11/19, 3/21, 4/21, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25).

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 13738, k.o. Pula, stanje na dan 24.02.2026.
2. E - Izvodi iz katastarskog plana, stanje na dan 24.2.2026.
3. E - posjedovni list br. 14998 k.o. Pula, stanje na dan 24.2.2026.
4. Lokacijska informacija KLASA: 350-05/26-10/000045, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003 od 17.2.2026. izdana od Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
5. Lokacijska informacija za k.č.br. 547/1 k.o. Pula KLASA: 350-05/26-10/000044, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003 od 16.2.2026. izdana od Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
6. Uvjerjenje o statusu čestice KLASA: 350-01/26-10/000054, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003 od 4.3.2026. izdana od Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
7. Izvadak iz ZKC-a ID 75444 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom KLASA: 940-03/26-01/104, URBROJ: 2163-7-05-04-0589-26-4 od 24.2.2026.

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: 947-03/19-01/44, Ur.broj: 2163-7-05-04-0247-26-10 od 04.03.2026. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, UO za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu

OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine i procjena tržišne vrijednosti prava građenja na nekretnini:

k.č.br. 1858/5 K.o. Pula

na lokaciji:

Pula, južno od Ulice Jurja Žakna br.2

u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi osnivanja prava građenja radi izgradnje građevine društvene namjene - dnevni centar za rehabilitaciju

a na kojoj GRAD PULA kao vlasnik namjerava osnovati i prenijeti pravo građenja na **rok od:**

70 godina, - dok traje zgrada prema nalogu

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

Očevidom na licu mjesta 17.2.2026. godine identificirana je nekretnina, izvršeno fotografiranje, te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DAN KAKVOĆE: 20.12.2006. godine odnosno trenutak koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena - važeći Prostorni plan Općine Pula (Službene novine Općine Pule br. 26/83, 55/84) i Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 26/83, 13/87, 9/89) koji su bili na snazi prije donesenih planova kojim je utvrđena opća i javna namjena

DAN VREDOVANJA: dan izrade elaborata - 24.2.2026.

Vlasnik procjenjivane nekretnine je: GRAD PULA, Forum 1
OIB: 79517841355

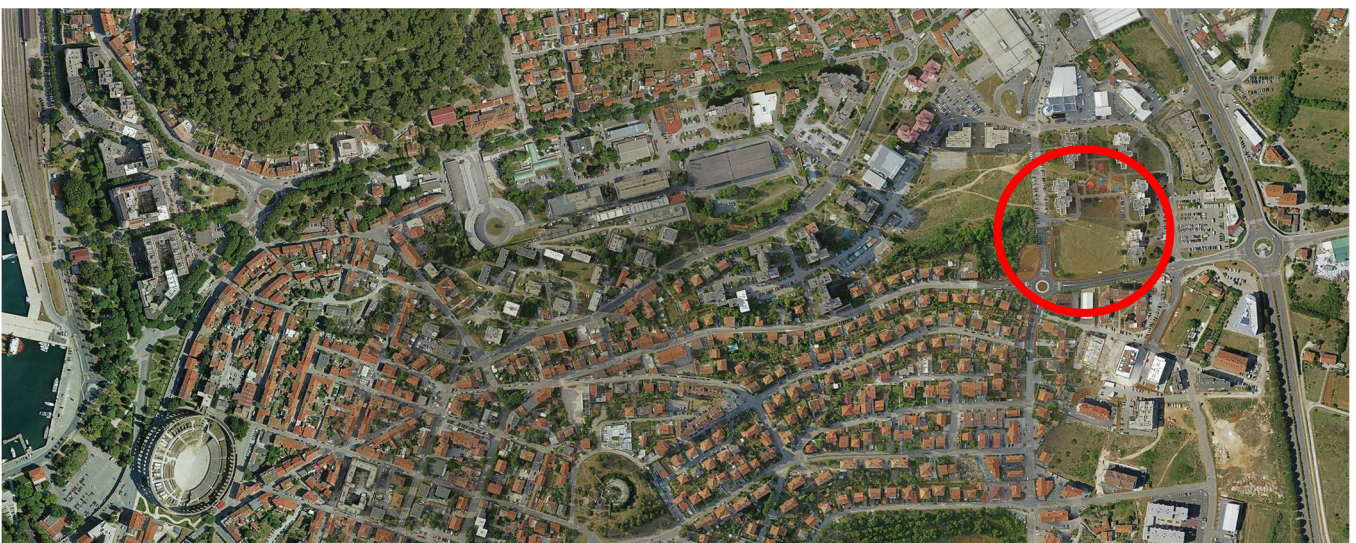
5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se na području 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 - parkovi, dječja igrališta, parkirališta. Lokaciju karakterizira pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti.

Lokacija je prikazana na niže priloženim snimcima iz zraka.





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

5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 1858/5

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 13738

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1858/5	ST.FRANK			7806	
		ORANICA			7806	
		UKUPNO:			7806	

Prema vlastovnici:

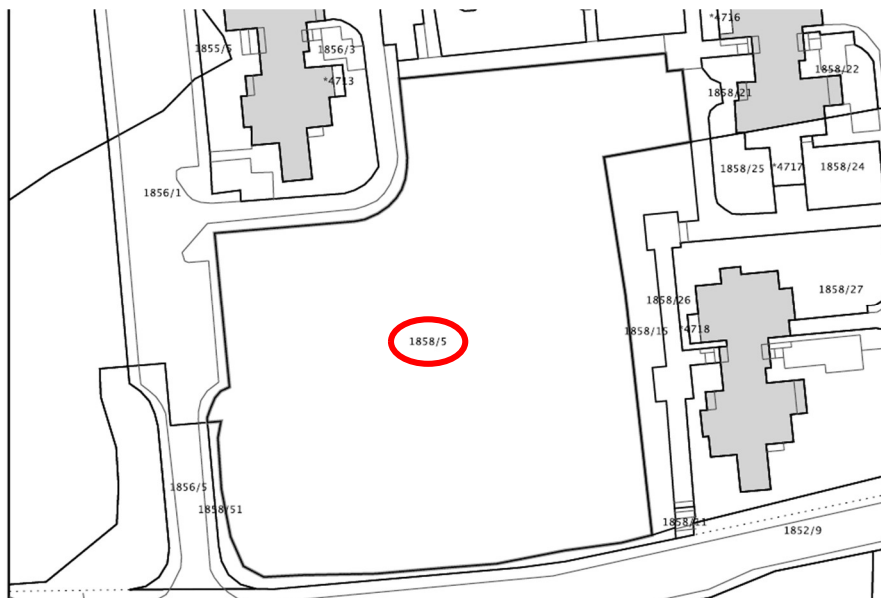
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

Prema teretovnici:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmičeno 08.07.2011. broj Z-7472/11 Temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na k.č. 1858/5 k.o. Pula od 30. lipnja 2011. godine, uknjižuje se pravo građenja na teret k.č.br. 1858/5, a koje se pravo upisuje u zk. ul. 17052 ove k.o. 1.2 Zaprmičeno 08.07.2011. broj Z-7472/11 Zabilježuje se da se pravo građenja na k.č.br. 1858/5 osniva na vrijeme dok traje zgrada izgrađena na pravo građenja.		
2.	2.1 Zaprmičeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-3236/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1858/5, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI KLASA: 944-17/19-01/41, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0270-20-13 S PRILOŽENIM NACRTOM SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BR. OV-1691/20 07.02.2020, polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-rekonstrukcija Šijanskog kolektora , na način i u obuhvatu prikazanim na grafičkom prikazima koji se nalaze u prilogu Ugovora i čine njegov sastavni dio za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		

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

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1858/5	ST.FRANK	7806	16, 5		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 14999
			ORANICA	7806			
Ukupna površina katastarskih čestica				7806			



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

5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

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

Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine - Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 20/18, 8/19, 11/19, 3/21, 4/21, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25).

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

K.č.br. 1858/5 k.o. Pula

Prema PPUG Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 1858/5 k.o. Pula nalazi se:

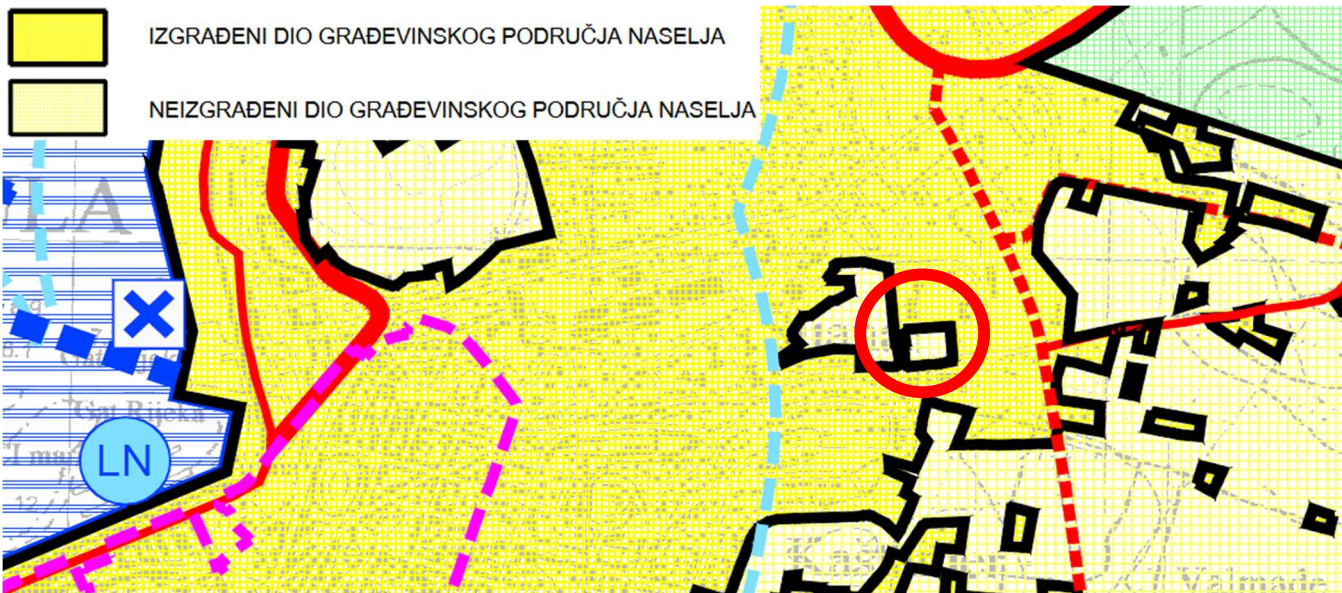
- većim dijelom unutar građevinskog područja – neizgrađeni, uređeni dio;
- manjim dijelom unutar građevinskog područja – izgrađeni dio;
- izvan obuhvata zaštićenog obalnog područja.

Prema GUP Grada Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 546 k.o. Pula nalazi se:

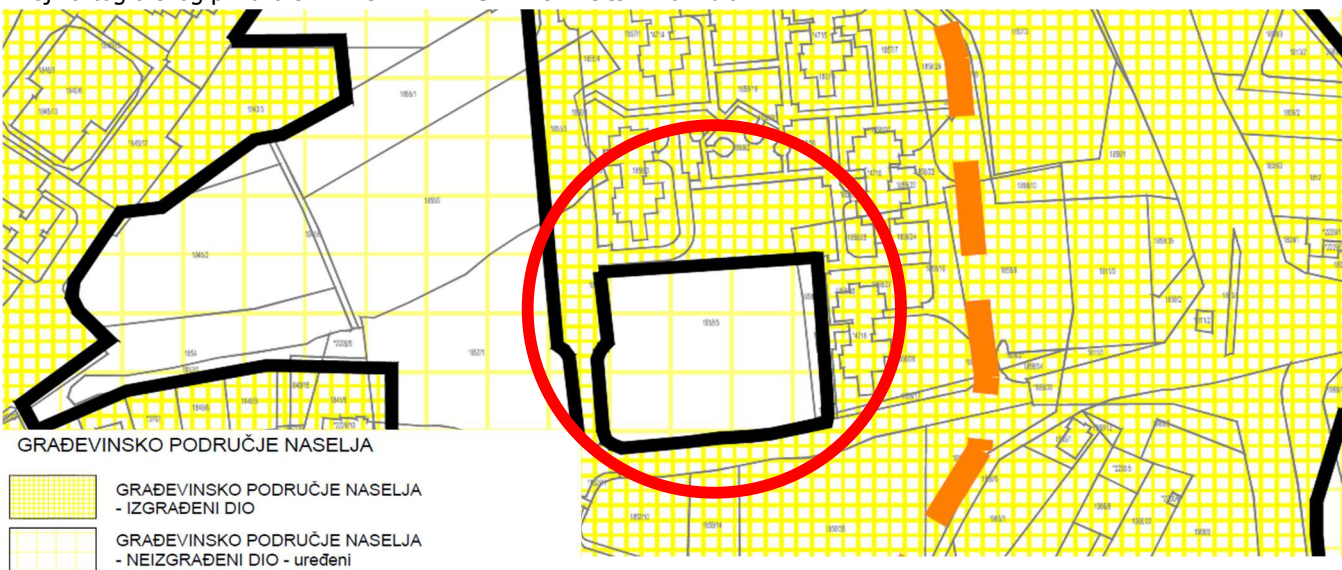
- prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina: u zoni oznake „D“- opća javna i društvena namjena; te dijelom u zoni oznake „S“-stambena namjena;
- prema kartografskom prikazu br. 4.3. – Način gradnje: u obuhvatu zone oznake "68" i "31".

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

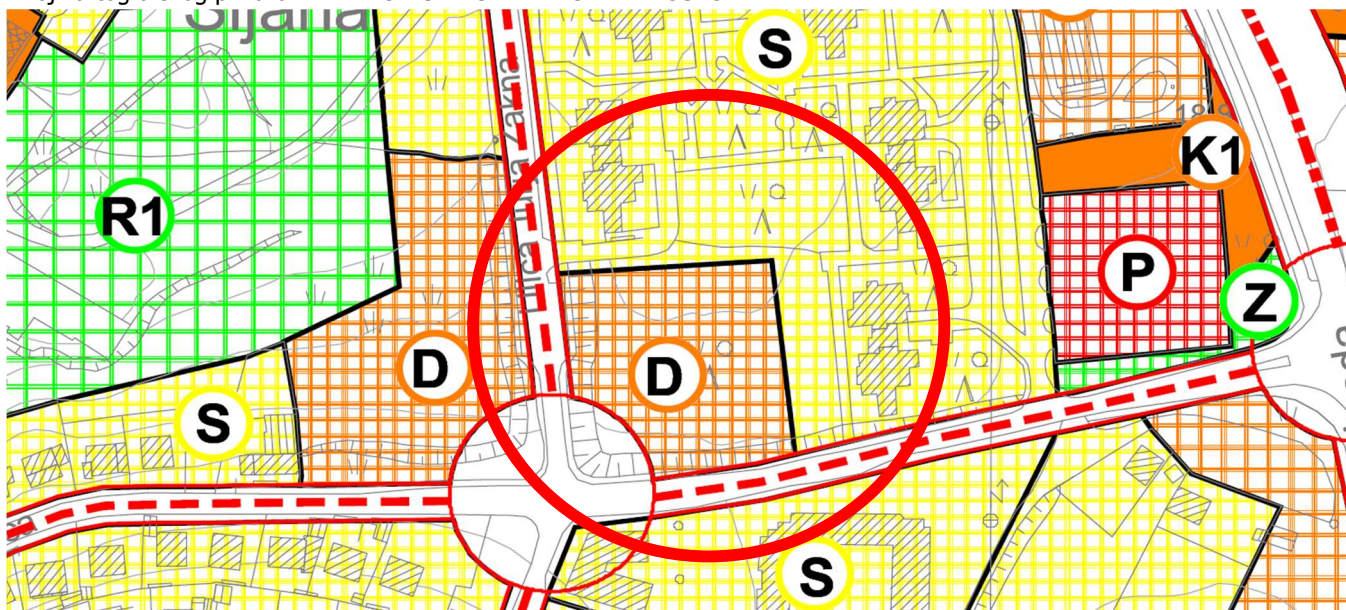


Broj kartografskog prikaza 5.1. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula



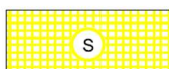
Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine - Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 20/18, 8/19, 11/19, 3/21, 4/21, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25).

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



Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja



Stambena namjena

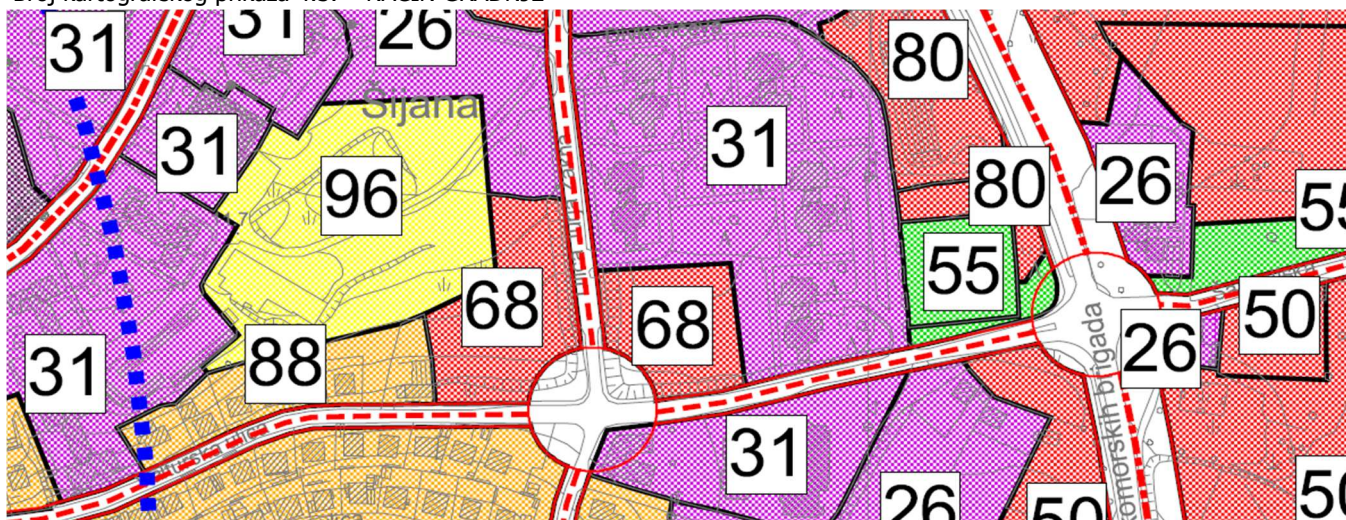
stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS



Javna i društvena namjena

opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9

Broj kartografskog prikaza 4.3. – NAČIN GRADNJE



Uvjeti i način gradnje (ZONA)



E



G

Prema odredbama Plana:

Članak 7.

(2) Razgraničenje pojedinih površina različitih namjena u grafičkom dijelu GUP-a, prolazi granicom odgovarajuće katastarske čestice. U slučaju manjeg odstupanja između crte dodira površina različitih namjena iz grafičkog dijela GUP-a i granica katastarskih čestica, namjena odgovarajuće katastarske čestice (ili njezinog dijela) jednaka je namjeni površine unutar koje se nalazi pretežiti dio odnosne katastarske čestice. U slučaju većeg odstupanja, namjena dijela odgovarajuće katastarske čestice (ili njezinog dijela) utvrđuje se prema grafičkom dijelu GUP-a. Manjim odstupanjem smatra se odstupanje crte dodira površina različitih namjena iz grafičkog dijela GUP-a od granica katastarskih čestica manje od 10m na bilo kojem mjestu granice katastarske čestice, pri čemu istovremeno razlika između odnosne površine dijela katastarske čestice na tom mjestu i dijela površine iz grafičkog dijela GUP-a mora biti manja od 200m².

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Članak 12.

(1) Površine javne i društvene namjene se koriste za gradnju isključivo građevina javne i društvene namjene. Iznimno, a sukladno odredbama ovog članka koje se odnose na djelatnosti koje se mogu obavljati u okviru javne i društvene namjene, moguće je unutar građevina osnovne namjene graditi prostorije gospodarsko poslovne trgovačke namjene i prostorije gospodarsko poslovne uslužne namjene čiji zbir građevinskih bruto površina ne smije premašivati 10% ukupne građevinske bruto površine cjelokupne građevine.

(7) Izuzetno, osim **u okviru površina javne i društvene** te mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene **namjene (M), građevine javne i društvene namjene iz st.1. članka 13. mogu se**, temeljem prostornog plana užeg područja ili rezultata provedenog arhitektonskog i/ili urbanističkog natječaja odnosno postupka prema definiciji iz članka 68. ovih odredbi, **graditi i u okviru površina stambene** i gospodarske-poslovne **namjene** u kojem se slučaju ograničenje omogućenih djelatnosti kao i njihov udio iz stavka prvog ovog članka ne primjenjuje već se omogućava realizacija djelatnosti kao i njihov udio u sveukupnoj površini građevine javne i društvene namjene u skladu s rješanjem koje proizlazi iz prostornog plana užeg područja ili provedenog natječaja odnosno postupka prema definiciji iz članka 68. ovih odredbi što se neće smatrati u neskladu s odredbama ovoga GUP-a.

OPĆA JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Članak 13.

(1) Unutar površina opće javne i društvene namjene (D) može se uređivati prostor implementacijom upravne, zdravstvene, socijalne, predškolske, osnovnoškolske, srednjoškolske namjene vatrogasni centar te kultura i visoko učilište sukladno čemu se mogu graditi građevine i izvoditi drugi odgovarajući zahvati u prostoru omogućeni za te namjene.

Članak 67.

(1) Ovim Odredbama definiraju se urbane morfologije i tipologije građevina koje se primjenju pri utvrđivanju mogućnosti gradnje osnovnih građevina unutar obuhvata GUP-a

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.

G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

Članak 67a.

ZONA E. – Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina srednje velikih gabarita.

ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Članak 68.

MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (kig) utvrđen odredbama ovog plana za svaku pojedinu zonu naznačenu u Tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje iz čl. 69. te grafički prikazan na listu 4.3. "Način gradnje", jest maksimalna dozvoljena vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice., pri čemu se u izgrađenu površinu zemljišta pod građevinom uračunava površina svih nadzemnih i podzemnih izgradnji osnovne građevine, osim potpuno ukopane garaže ili potpuno ukopane podzemne etaže namijenjene isključivo za rješavanje mirujućeg prometa građevine te površina pomoćnih građevina koje se uračunavaju u izračun maksimalne površine izgrađenosti, kao i površina sportskih igrališta.

KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (kis) jest odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)
31	E	postojeća	postojeća	postojeći	postojeća
68	G	200	5000	0,70	20

najveći broj nadzemnih etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
postojeći	ne	NE	samo rekonstrukcija	postojeći
7	ne	NE	da	ne

Predmetna nekretnina se prema namjeni nalazi dijelom u stambenoj i dijelom u općoj javnoj i društvenoj namjeni. Prema odredbama važeće prostorno planske dokumentacije proizlazi da je u slučaju kad se čestica nalazi unutar dvije namjene istu moguće tretirati kao jednu namjenu pod uvjetom da se građevina određene namjene izgradi u cijelosti unutar iste namjene. Nadalje, na predmetnoj lokaciji stambene namjene utvrđena je postojeća izgrađenost iz čega proizlazi da je na k.č.br. 1858/5 k.o. Pula moguća isključivo izgradnja građevine opće javne i društvene namjene.

Na predmetnoj nekretnini k.č.br. 1858/5 k.o. Pula dozvoljena je gradnja građevine javne i društvene namjene (nova zgrada dnevnog centra za rehabilitaciju) za koju je izdana Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/19-01/000016, Urbroj: 2168/01-03-05-0465-19-0005 od 22.5.2019. godine izdana od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju kojom je utvrđeno da građevnu česticu u cjelosti čini k.č.br. 1858/5 k.o. Pula.

Prema navedenom, u svrhu utvrđivanja godišnje naknade za pravo građenja, predmetna nekretnina k.č.br. 1858/5 k.o. Pula u cijelosti će se procjenjivati kao opća javna i društvena namjena.

Info o slojevima

Gradska čestica

1

Akt za građenje građevine

3

Gradska dozvola - izmjena zbog produljenja važenja - KLASA: UP/I-361-03/22-01/000137 od 30.06.2022.

GML

Gradska dozvola - KLASA: UP/I-361-03/19-01/000016 od 22.05.2019.

GML

PODACI O AKTU

Naziv akta

Gradska dozvola

Klasifikacijska oznaka

UP/I-361-03/19-01/000016

Datum zaprimanja zahtjeva

25.01.2019.

Datum urednog zahtjeva

08.05.2019.

Datum rješavanja

22.05.2019.

Uredbeni broj akta

2168/01-03-05-0465-19-0005

Način rješavanja

zahtjev usvojen

Datum izvršnosti akta

19.06.2019.

Datum pravomoćnosti akta

19.06.2019.

Status predmeta

Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina

- k.č. br. 1858/5 k.o. Pula

Mjesto, ulica i kućni broj

- Pula

OPIŠ GRAĐEVINE

Vrsta zahvata

Namjena građevine

1858/5

javne i društvene namjene

- dnevni centar za rehabilitaciju

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

Istarska županija, Grad Pula - Pola,

Upravni odjel za urbanizam,

graditeljstvo i zaštitu okoliša

Poveznica na dodatne podatke

P20190125-334494-Z01

Gradska dozvola - KLASA: 06-II/2-UP/1-1254/79 od 08.11.1979.

GML

Akt za uporabu građevine

1

Prijava početka građenja, uklanjanja ili pokusnog rada

1

<https://ispu.mgipu.hr/#/>

16/44

17/44

6. OPIS NEKRETNINE

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina k.č.br. 1858/5 k.o. Pula nepravilnog je oblika, površine 7.806 m². Sa južne, zapadne i djelomično sa sjeverne strane graniči sa uređenom javno prometnom površinom (Valturska ulica / Ulica Jurja Žakna). Sa preostale sjeverne strane (prema istoku) graniči sa uređenom javnom površinom - šetnicom. Šetnica se nastavlja južno. Većim dijelom na istočnoj međi graniči sa uređenom zelenom površinom koja odvaja predmetnu nekretninu od šetnice.

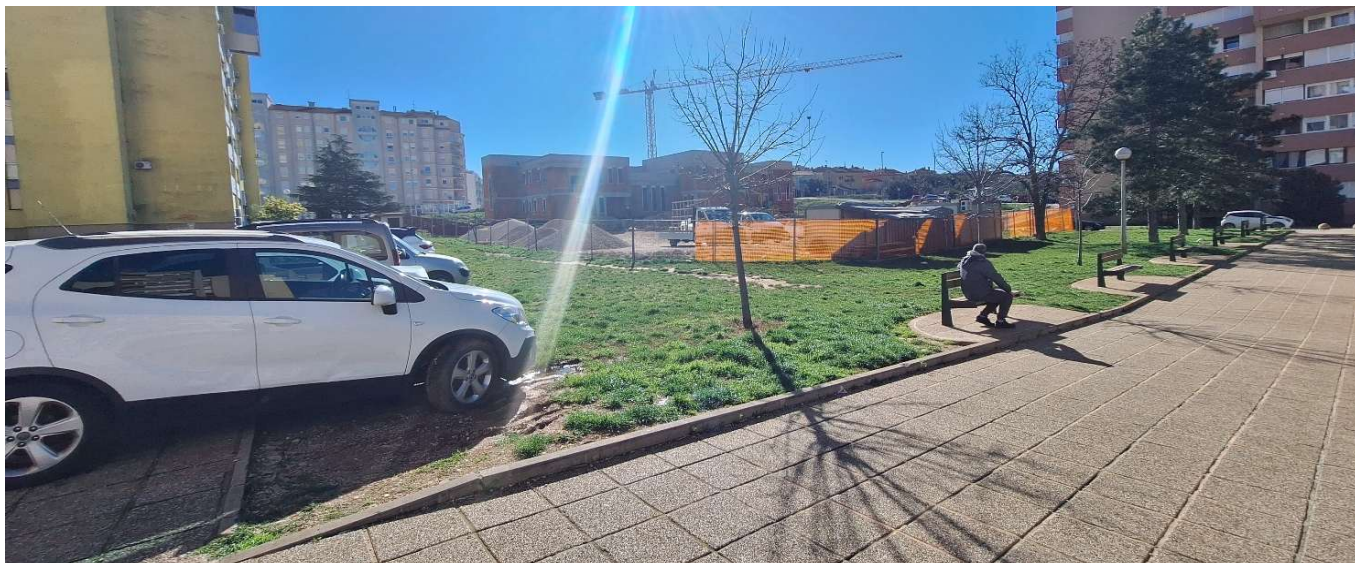
Teren je ravne konfiguracije osim u pojasu sa južne i zapadne strane koji graniči sa javno prometnom površinom gdje je izveden nasip zbog denivelacije terena (predmetna nekretnina je na nižoj koti u odnosu na javno prometnu površinu). Na sjevernoj i istočnoj strani predmetna nekretnina je u razini sa susjednim česticama.

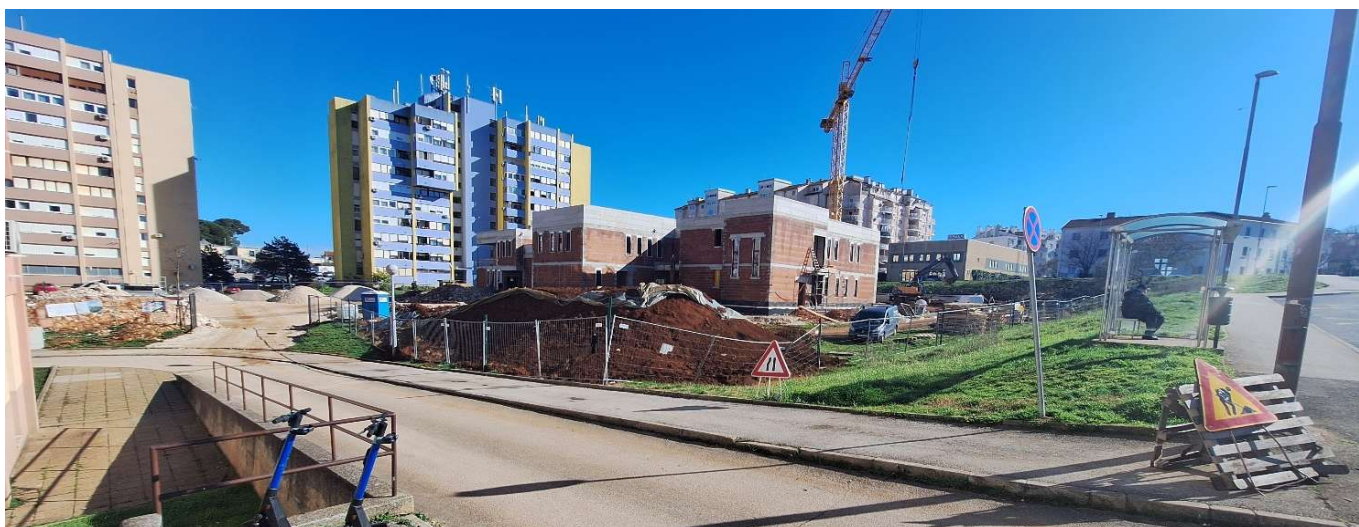
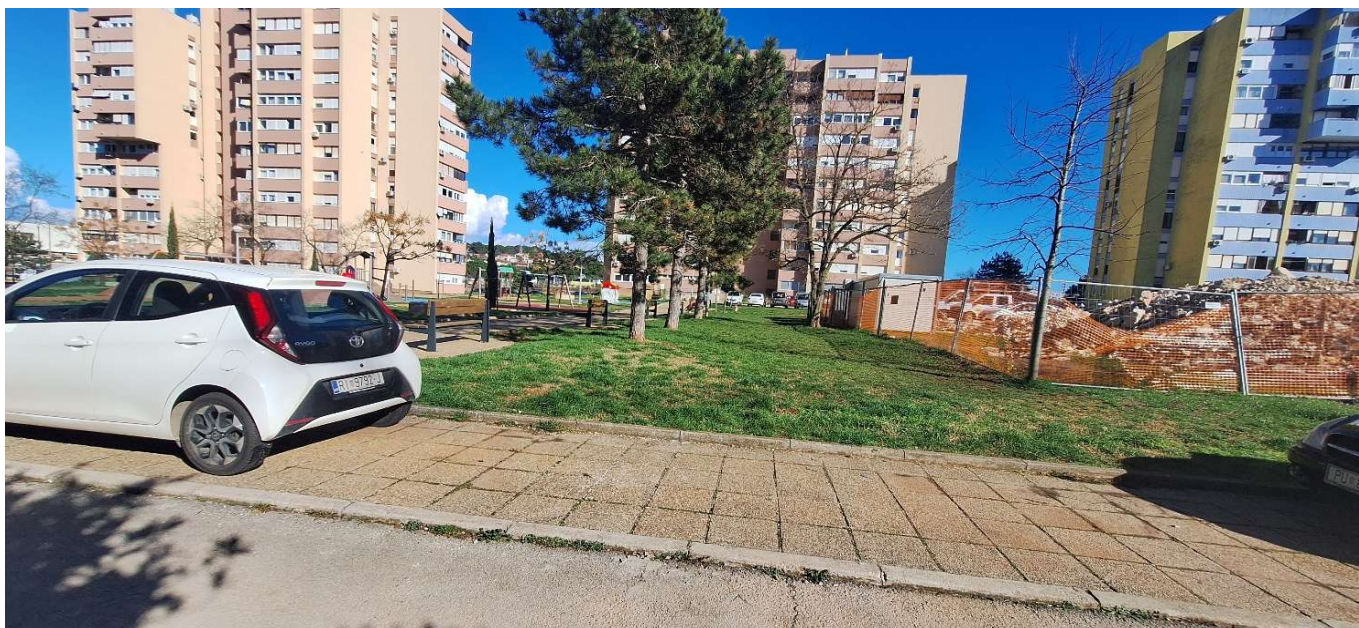
Na dan očevida, na centralnom dijelu nekretnine je u tijeku izgradnja građevine visokogradnje. Veći dio nekretnine je ograđen zaštitnom ogradom koja ograda gradilište. Preostali dio nekretnine, na sjevernoj strani, nije ograđen a većinom ga čini zelena uređena površina sa nekoliko zasađenih stabala osim na istočnoj strani gdje je šljunčana površina koju vozači koriste za parkiranje osobnih vozila.

Nasadi nisu predmet procjene.











6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Predmetnoj nekretnini, s obzirom na denivelaciju terena, moguće je pristupiti na sjevernom dijelu.

Na dan očevida evidentirano je da je pristup gradilištu omogućen na mjestu kako je to prikazano crvenom strelicom na niže priloženom snimku iz zraka.



Parkiranje:

Na nekretnini je moguće realizirati parkiranje.

Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura.

6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje

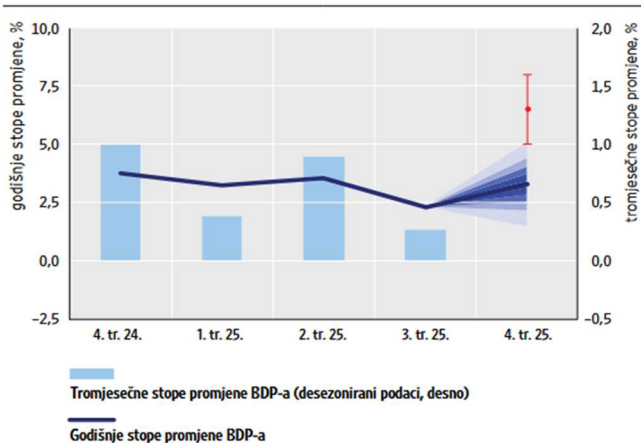
Nemam podataka o ispitivanju ovog tla te se u ovom elaboratu tlo procjenjuje kao standardno gradivo tlo.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Mjesečni podaci za hrvatsko gospodarstvo upućuju na ubrzanje gospodarske aktivnosti krajem 2025. godine, nakon blagog rasta u trećem tromjesečju. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a rast realnog BDP-a u četvrtom bi tromjesečju mogao iznositi 1,3% na tromjesečnoj razini (nakon 0,3% u trećem tromjesečju), a na godišnjoj bi se razini rast mogao ubrzati na 3,3%, s 2,3% koliko je iznosio u trećem tromjesečju (Slika 4.). Pritom je na razini četvrtog tromjesečja obujam industrijske proizvodnje bio veći za 3,3% u odnosu na prethodno tromjesečje. Takva kretanja odražavaju snažan rast proizvodnje energije te kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju. Osim toga, realni promet u trgovini na malo na razini posljednjeg tromjesečja bio je veći za 2,0% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja, što bi moglo upućivati na rast osobne potrošnje nakon blagog pada u trećem tromjesečju. Obujam građevinskih radova u studenome smanjio se za 1,9% u odnosu na prethodni mjesec, a to zrcali pad obujma građevinske aktivnosti i na zgradama i na ostalim građevinama. Ipak, zbog povoljnih ostvarenja u listopadu obujam građevinskih radova u listopadu i studenome bio je veći za 1,4% u odnosu na prosjek trećeg tromjesečja (Slika 5.).

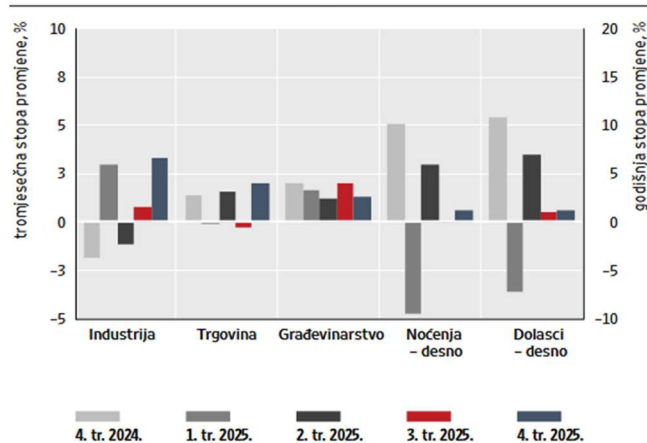
Slika 4. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Ocjena za četvrto tromjesečje 2025. odnosi se na mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a (opširnije o izračunu MRGA-e vidi u Istraživanjima HNB-a I-42 "Brza procjena BDP-a upotrebom dostupnih mjesečnih indikatora", autora D. Kunovca i B. Špalata). Modeli su procijenjeni na osnovi podataka objavljenih do 30. siječnja 2025. Crvena točka označuje ocjenu tromjesečne promjene realnog BDP-a, uz povijesne pogreške procjene u rasponu od ± jedne standardne devijacije.

Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Slika 5. Mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj



Napomena: Podaci za četvrto tromjesečje 2025. za građevinarstvo odnose se na listopad i studeni 2025.

Izvori: DZS; eVisitor

Anketni pokazatelji poslovnoga i potrošačkog optimizma upućuju na divergentna sektorska kretanja na početku 2026. godine, uz i dalje visoke razine pouzdanja potrošača.

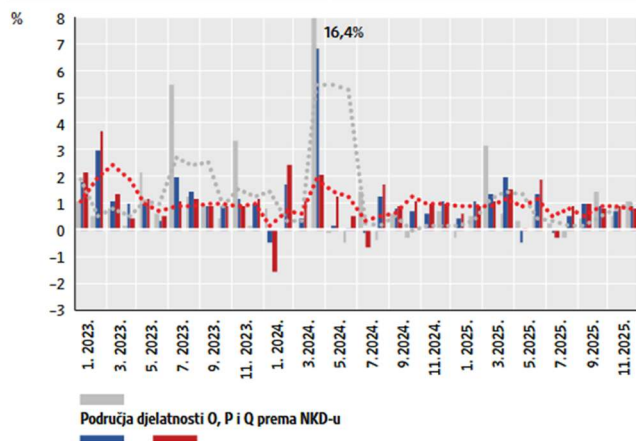
Indeks pouzdanja potrošača u siječnju blago se smanjio u odnosu na prosinac, ali i dalje je blizu najviših razina zabilježenih u posljednje dvije godine. Nadalje, pokazatelji poslovnog pouzdanja upućuju na osjetni rast optimizma u uslužnim djelatnostima, a blagi rast zabilježen je i u građevinarstvu. S druge strane, u trgovini i industriji zabilježeno je zamjetno pogoršanje pouzdanja. Ipak, pouzdanje u svim promatranim djelatnostima i nadalje se nalazi iznad dugoročnog prosjeka.

Rast zaposlenosti nastavio se usporavati u četvrtom tromjesečju 2025. godine, kada se broj zaposlenih tek neznatno povećao, a istodobno se rast plaća ubrzao. Rast zaposlenosti kontinuirano se usporavao do kraja 2025. godine, pa je i u prosincu zaposlenost tek blago porasla u odnosu na prethodni mjesec. Tako je na razini četvrtog tromjesečja 2025. zaposlenost ostala gotovo nepromijenjena u odnosu na treće tromjesečje (rast je iznosio 0,1% u odnosu na 0,3% u trećem i 0,4% u drugom tromjesečju). Pritom je zaposlenost porasla u javnoj upravi, obrazovanju, zdravstvu i socijalnoj skrbi (djelatnosti O, P i Q; u nastavku teksta: javni sektor), a u ostalim je djelatnostima stagnirala. Kontinuirano usporavanje ukupne zaposlenosti vjerojatno se djelomice može objasniti pooštavanjem zakona o zapošljavanju stranih radnika, no vidljivo je i postupno ublažavanje potražnje za radom, na što pak upućuje smanjenje stope slobodnih radnih mjesta.

Istodobno se stopa registrirane nezaposlenosti spustila na 4,3% u odnosu na 4,5% u trećem tromjesečju, poglavito zbog porasta broja brisanih iz evidencije HZZ-a zbog ostalih razloga osim zapošljavanja. Prosječna nominalna bruto plaća porasla je i u prosincu (0,9%), slično kao i prethodnih mjeseci, pri čemu su plaće u javnom sektoru rasle nešto brže nego u ostatku gospodarstva (1,1% prema 0,8%) (Slika 6.). Na razini četvrtog tromjesečja rast plaća ubrzao se na 2,6% u odnosu na prethodno tromjesečje (s 1,3%), a godišnja stopa promjene iznosila je 10,4%, uz nešto sporiji rast plaća u javnom sektoru (8,2%) u odnosu na ostatak gospodarstva (11,1%). Rast realnih plaća također se ubrzao u prosincu, a na godišnjoj razini kupovna moć plaće bila je viša za 6,8% (Slika 7.).

Slika 6. Nominalne bruto plaće

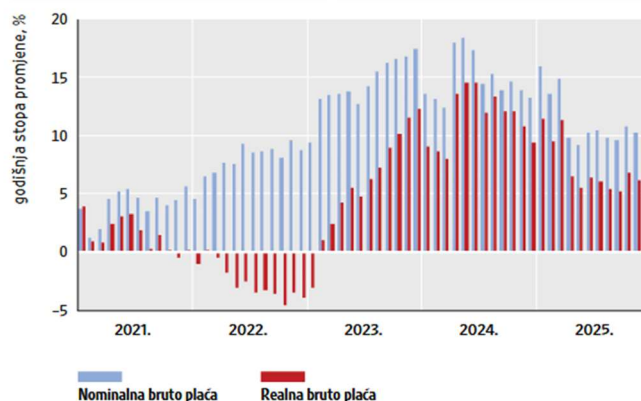
mjesečna stopa promjene



Izvori: DZS; izračun HNB-a (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 7. Nominalne i realne bruto plaće

godišnja stopa promjene



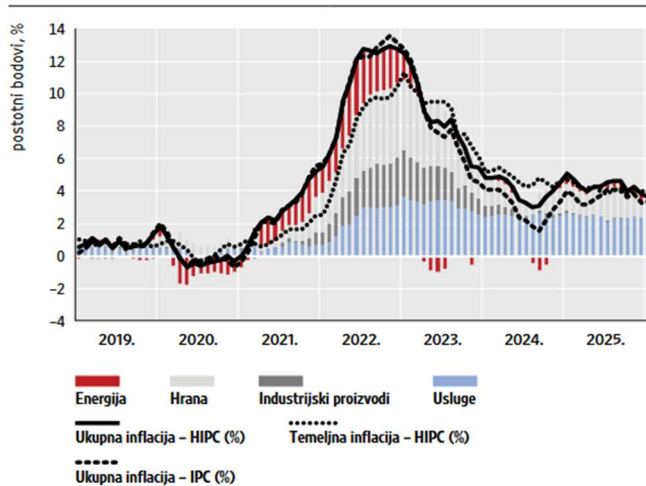
Izvori: DZS; izračun HNB-a

Inflacija u Hrvatskoj mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u siječnju 2026. usporila se zahvaljujući usporavanju inflacije cijena svih glavnih komponenata, uz smanjenje razlike između harmoniziranoga i nacionalnog pokazatelja inflacije. Inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) 2 prema prvoj procjeni usporila se s 3,8% u prosincu 2025. na 3,6% u siječnju 2026. godine³ (Slika 8.) zahvaljujući usporavanju inflacije cijena svih glavnih komponenata. Pritom se kao rezultat usporavanja godišnjeg rasta cijena i prerađenih i neprerađenih prehrambenih proizvoda inflacija cijena hrane u siječnju usporila na 3,1%, s 3,4% u prosincu i 7,0% u srpnju 2025. Inflacija cijena hrane gotovo se kontinuirano usporavala od kolovoza 2025. odražavajući povoljne bazne učinke zbog izraženog rasta cijena u istom razdoblju prethodne godine, kao i slabije tekuće pritiske.

Tome pridonosi smanjenje cijena prehrambenih sirovina na svjetskom i europskom tržištu koje se postupno prelijeva na usporavanje rasta proizvođačkih cijena u industriji prehrambenih proizvoda, a onda i na domaće maloprodajne cijene, kao i usporavanje rasta plaća. Popuštanje tekućih pritisaka na cijene hrane vidljivo je i u zamahu⁴ inflacije cijena hrane, koji se u siječnju dodatno smanjio (Slika 9.) i spustio znatno ispod dugoročnog prosjeka iz razdoblja prije izbijanja pandemije. Inflacija cijena energije u siječnju se usporila na 3,1%, s 3,6% u prosincu, što odražava povoljan učinak baznog razdoblja povezan s izraženijim mjesečnim rastom tih cijena u siječnju prošle godine. Usporavanje inflacije cijena energije ublaženo je poskupljenjem električne energije u sklopu nastavka procesa povlačenja energetske potpora kućanstvima. Također se blago smanjila godišnja stopa promjene cijena industrijskih proizvoda (s 0,0% u prosincu na -0,1% u siječnju) i usluga (sa 7,4% na 7,3%).

I dalje povišena inflacija cijena usluga, koja se posljednjih šest mjeseci kreće oko prosječnih 7,3%, odražava još uvijek znatan rast plaća i solidnu domaću potražnju te poskupljenje određenih administrativnih cijena (najamnine). U skladu s nadalje izraženim tekućim pritiscima na cijene usluga zamah inflacije cijena usluga posljednja dva mjeseca iznosi oko 8,0%, odnosno premašuje godišnju stopu rasta cijena usluga. Usluge ujedno najviše pridonose ukupnoj inflaciji potrošačkih cijena, s 2,4 postotna boda, dok se doprinos cijena hrane smanjio na 0,9 postotnih bodova. Ukupna inflacija mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC), koji odražava strukturu potrošnje hrvatskih građana, u siječnju je iznosila 3,4%, od čega je doprinos inflacije cijena usluga bio 1,8 postotnih bodova, a doprinos inflacije cijena hrane 1,0 postotni bod. Pritom je godišnja stopa rasta cijena usluga iznosila 7,2%, energije 3,7%, hrane 3,0% i industrijskih proizvoda 0,1%. Razlika između harmoniziranoga i nacionalnog pokazatelja ukupne inflacije u siječnju se smanjila na 0,2 postotna boda (Slika 11.).

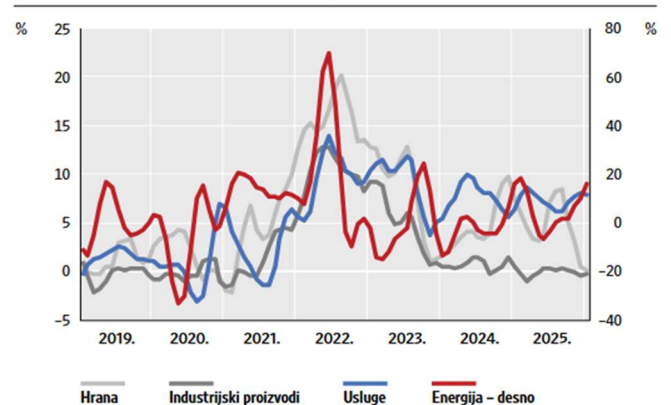
Slika 8. Pokazatelji inflacije u Hrvatskoj



Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvori: Eurostat; DZS; izračun HNB-a

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, veljača 2026., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovnepublikacije/bilten>; veljača 2026)

Slika 9. Zamasi (momenti) glavnih komponenata inflacije



Napomena: Tromjesečna stopa promjene na godišnjoj razini izračunata je iz tromjesečnoga pomičnog prosjeka sezonski prilagođenih harmoniziranih indeksa potrošačkih cijena.
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

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

Naselje Šijana nalazi se na sjevernom dijelu Grada Pule, obostrano od Ceste prekomorskih brigada (Pulska zaobilaznica). Na južnom dijelu MO Šijana, na kojem se nalazi predmetna nekretnina (uz MO Monvidal), uglavnom su izgrađene višestambene građevine početkom osamdesetih godina prošlog stoljeća. Južno od MO Šijana (MO Monvidal) uglavnom su izgrađene obiteljske slobodnostojeće kuće. Sa sjeverne strane razvijena je poslovno industrijska zona Grada Pule koja je cestovnom i željezničkom infrastrukturom bila vrlo dobro povezana. Tijekom 1990-tih godina postojeće djelatnosti su propadale a početkom 2000-tih Šijana se kao trgovačko-poslovni centar Pule počela razvijati (otvorenje Mercator centra). Nakon toga je počela prava ekspanzija gradnje trgovačkih, a zatim i poslovnih centara. Šijana je postala trgovačko-poslovni centar Pule, a nakon gradnje kružnog toka i proširenja obilaznice, ona je i sa središtem Pule izuzetno dobro prometno povezana. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina građevinskog zemljišta na ovom području i to većinom stambene namjene i gospodarske namjene - proizvodno poslovne.

Promet u mirovanju uglavnom se rješava unutar građevnih čestica te u sklopu manjeg broja javnih parkirališta.

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>)

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35
	4. tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31
	3. tr.	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

8. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE

8.1. UVOD

Predmet ove procjene tržišne vrijednosti je naknada za pravo građenja Dnevnog centra za rehabilitaciju na građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 1858/5 k.o. Pula, u vlasništvu Grada Pule.

U okviru iste utvrdit će se:

1. Procjena tržišne vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja

Odabrana metoda za procjenu zemljišta 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:

- a) kategorija zemljišta koja se utvrđuje 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 procjenjuje kao zemljište I kategorije (obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje).
- b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji i namjeni zahvata predmetna nekretnina nalazi se unutar opće javne i društvene namjene.

U svrhu utvrđivanja visine tržišne vrijednosti nekretnine za utvrđivanja prava građenja u obzir se uzima uporabno svojstvo nekretnine koju je imala PRIJE PROMJENE NAMJENE U JAVNU NAMJENU (Čl. 47. st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15).

U tu svrhu podnesen je Zahtjev za izdavanje uvjerenja o namjeni zemljišta za k.č.br. 1858/5 u k.o. Pula u naselju Šijana NA DAN prije promjene namjene u javnu namjenu.

Od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša dostavljeno je Uvjerenje KLASA: 350-01/26-10/000054, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003 od 4.3.2026. u kojem je navedeno da se k.č. br. 1858/5 k.o. Pula nalazila unutar granica građevinskog područja Grada Pule-Pola - unutar obuhvata zone „stanovanje” sve na temelju prostorno planske dokumentacije – Prostorni plan Općine Pula («Službene novine ZOR Rijeka, br. 26/83 i 55/84, «Službene novine Općine Pula»br. 11/87), list 5. Plan namjene površina, Elaborat granica građevinskog područja i GUP-a Grada Pule («Službene novine ZO Rijeka» broj 26/83, »Službene novine Općine Pula» broj 13/87, 9/89) .



Sukladno dostavljenom, predmetna nekretnina procjenjivat će se kao stambena namjena.

Prostorni plan Općine Pula («Službene novine ZOR Rijeka, br. 26/83 i 55/84, «Službene novine Općine Pula»br. 11/87) stavljen je van snage stupanjem na snagu Prostornog plana uređenja Grada Pule (SN 12/06) dana 21.12.2006 godine stoga je datum kakvoće prema načelu prethodnog učinka 20.12.2006.

2. Procjena tržišne vrijednost prava građenja

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja naručitelj izrade procjemenog elaborata dužan je procjenitelju priopćiti rok za revalorizaciju.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina preporuka je da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina obzirom na tipologiju nekretnine (planirane gradnje).

8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – djelomično izgrađeni dio, djelomično neizgrađeni dio.

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

Zemljište koje se procjenjuje nepravilnog je oblika, **procjenjivane površine** 7.806 m².

Predmetna nekretnina k.č.br. 1858/5 k.o. Pula čini građevnu česticu, odnosno česticu za koju su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje stoga će se procjenjivati kao **zemljište I kategorije**.

Nemam podatak o koeficijentu iskoristivosti predmetne nekretnine stoga će se isti proračunati na temelju okolne izgradnje u obuhvatu kojeg definiraju okolne ulice (Ulica Jurja Žakna, Divkovićeve ulica i Valturska ulica) a radi se o bloku unutar kojeg je izgrađeno pet višestambenih građevina etažnosti P+11. Ukupna površina zemljišta na kojem je izgrađeno pet građevina zajedno sa okućnicama / dvorištima iznosi cca 20.000m². Tlocrtna površina pet građevina iznosi 3.442 m². Iz navedenog proizlazi koeficijent izgrađenosti 0,17, odnosno koeficijent iskoristivosti 2,04.

8.2.2. Poredbene nekretnine

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina te je zatražen izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena temeljem kojeg je dobiven Izvod ID Izvatka: 75444, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom Klasa: 940-03/26-01/104, Urbroj: 2163-7-05-04-0589-26-4 od 24.2.2026. Iz Izvoda su odabrane tri poredbene nekretnine koje nakon provedene analize zadovoljavaju propisane uvjete poredbenih nekretnina.

Odabrane poredbene nekretnine su pod rednim brojem 2., 5. i 7.

Pri odabiru poredbenih nekretnina izvršena je detaljna analiza Izvatka ID 75380. Utvrđeno je da su nekretnine pod rednim brojem 10 i 11 zemljišta druge kategorije stoga nisu korištene. Od preostalih nekretnina odabrane su tri najbliže nekretnine a čija kupoprodaja je novijeg datuma.

Odabrane poredbene nekretnine nalaze se u Japodskoj ulici, cca 450m južno od predmetne nekretnine, zemljišta su I kategorije, koeficijent iskoristivosti 1,20.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC	2390849	POREDBA 2 - ID ZKC	2279188	POREDBA 3 - ID ZKC	2169378
Građevinsko zemljište u k.o. Pula	Građevinsko zemljište u k.o. Pula	Građevinsko zemljište u k.o. Pula	Građevinsko zemljište u k.o. Pula	Građevinsko zemljište u k.o. Pula	Građevinsko zemljište u k.o. Pula
Površina (m ²): 496,00	Površina (m ²): 80,60	Površina (m ²): 80,60	Površina (m ²): 80,60	Površina (m ²): 73,40	Površina (m ²): 73,40
Kupoprodajni UGOVOR od: 4.4.2025	Kupoprodajni UGOVOR od: 14.2.2025	Kupoprodajni UGOVOR od: 14.2.2025	Kupoprodajni UGOVOR od: 14.2.2025	UGOVOR od: 25.1.2024	UGOVOR od: 25.1.2024
Cijena (€): 150.000,00	Cijena (€): 20.000,00	Cijena (€): 20.000,00	Cijena (€): 20.000,00	Cijena (€): 22.500,00	Cijena (€): 22.500,00
Cijena (€/m ²): 302,42	Cijena (€/m ²): 248,14	Cijena (€/m ²): 248,14	Cijena (€/m ²): 248,14	Cijena (€/m ²): 306,54	Cijena (€/m ²): 306,54

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2390849	
Datum pregleda	4.3.2026.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5644716	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.10.2025	
Površina u prometu	496,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00	
Datum ugovora	04.04.2025	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2279188	
Datum pregleda	4.3.2026.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5513297	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2025	
Površina u prometu	80,60	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00	
Datum ugovora	14.02.2025	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2169378	
Datum pregleda	4.3.2026.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5357699	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.09.2024	
Površina u prometu	73,40	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.500,00	
Datum ugovora	25.01.2024	

8.2.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad / Općina	PULA	PULA	PULA	PULA
Lokacija / Naselje	Šijana	Kaštanjer	Kaštanjer	Kaštanjer
Nekretnina	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		4.4.2025	14.2.2025	25.1.2024
prodajna / tražena cijena (€)		150.000,00	20.000,00	22.500,00
Površina m ²	7.806	496,00	80,60	73,40
Cijena €/m ²		302,42	248,14	306,54
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	213,36	212,31	201,93	181,47
Vremensko usklađenje		1,00	1,06	1,18
Korigirana vrijednost po m ²		302,42	263,03	361,72

Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		302,42	263,03	361,72
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno				
Prilogu 11. Pravilnika	2,04	1,20	1,20	1,20
<i>Prilagodba</i>		1,34	1,34	1,34
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		403,76	351,17	482,94
Indikator vrijednosti po m²	412,62	403,76	351,17	482,94
<i>Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m²)</i>	412,62			

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		8,86	61,45	-70,32	
Odstupanje od prosjeka (%)		2,1473	14,8926	-17,0423	
Kvadrat odstupanja		78,4996	3776,1025	4944,9024	
σ (standardno odstupanje)	54,16	13,13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	108,32	26,26%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 412,62 €/m²

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te 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%.

8.2.4. Mišljenje i zaključak o procijenjenoj 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**.

$$J_c = 1 \times 412,62 \text{ €/m}^2 = \mathbf{412,62 \text{ €/m}^2}$$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

k.č.br. 1858/5

K.o. Pula

površine 7.806 m² na adresi Pula, južno od Ulice Jurja Žakna br.2

iznosi:

površina k.č. (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
7.806	412,62	1	3.220.911,72

UMANJENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE USLIJED POLOŽENIH INSTALACIJA

Umanjenje vrijednosti nekretnine uslijed polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi:

$$340 \text{ m}^2 \times 412,62 \text{ €/m}^2 \times 0,20 \text{ (koef.)} = \mathbf{28.058,16 \text{ €}}$$

Shodno navedenom slijedi:

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine bez umanjena (€) = 3.220.911,72 €

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi položenih instalacija (€) = 28.058,16 €

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (€) = 3.192.853,56 €

ZAOKRUŽENO: 3.190.000,00 €

U procijenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

8.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Vz - vrijednost nekretnine (zemljišta) koja je dobivena poredbenom metodom:

3.192.853,56 €

p - kamatna stopa nekretnine

Kamatna stopa nekretnine utvrdit će se temeljem orijentacijskih kamatnih stopa na nekretninu propisanih u Prilogu 13. Pravilnika.

U tablici u Prilog 13. Pravilnika orijentacijske kamatne stope na nekretnine utvrđene su za:

- REHABILITACIJA, DOMOVI 6,0% do 7,0 %
ODABRANO kao srednja vrijednost: 6,5%

Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka:

odabrano

prema položaju nekretnine:	vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0%	-
	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	0,0%
	loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	-
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	naročito dobra	do -0,5%	-
	prosječna	0,0%	0,0%
	naročito loša	do +1,0%	-
gospodarska situacija:	naročito dobra	do -0,5%	-
	prosječna	0,0%	0,0%
	naročito loša	do +1,0%	-
razvojni potencijal nekretnine:	ne postoji	0,0%	-
	uočljiv	do -1,0%	-1,0%
	visok	do -2,0 %	-

Procijenjena kamatna stopa na nekretninu iznosi:

p= 5,50%

Pg - kamatna stopa prava građenja

Kamata na pravo građenja ugovorne strane ugovaraju slobodno.

Ista je u principu (praksi) 1 - 2,5 % manja od kamatne stope nekretnine.

Odabrano: 2,0% (prema nalogu Naručitelja)

Pg= 3,50%

M - multiplikator za kapitalizaciju

Sukladno prilogu 14. Pravilnika odabran je na temelju "p" - kamatnoj stopi na nekretninu 4,50% i trajanja prava građenja dok traje zgrada - odabrano 70 godina (prema prilogu 9. Pravilnika održivi vijek korištenja građevina - bolnice, klinike lječilišta 50-70 godina).

Napomena: nije dostavljen ugovor o pravu građenja, prema dobivenim podacima od strane Naručitelja isti će biti sklopljen na period dok traje zgrada.

M= 17,75

Napomena:

Za potrebu izrade ovog elaborata nije dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja te je preporuka da se u istom navedu odredbe na osnovu kojih se pristupilo procjeni tržišne vrijednosti građenja a odnose se na period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja svakih 10 godina te kamatna stopa prava građenja od 3,5%.

8.4. Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja

Prema ranije navedenom utvrđeno je sljedeće:

- tržišna vrijednost građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja	3.192.853,56 €
- trajanje prava građenja	70 god.
- ostatak trajanja prava građenja	70 god.
- kamatna stopa na nekretninu	5,50%
- kamatna stopa na pravo građenja	3,50%
- rok za revalorizaciju	10 god.

Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja:

- godišnja kamata na nekretninu (5,50% × 3.192.853,56 €)	175.606,95 €
- godišnja kamata na pravo građenja (3,50% × 3.192.853,56 €)	111.749,87 €

Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja: 111.749,87 €

- razlika	63.857,07 €
- multiplikator	17,75

70 godina ostatka trajanja prava građenja i 5,5% kamatna stopa na nekretninu

Tržišna vrijednost prava građenja (63.857,07 × 17,75)	1.133.463,01 €
---	----------------

8.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA

Procijenjena **tržišna vrijednosti godišnje naknade** za pravo građenja na k.č.br. 1858/5 k.o. Pula u svrhu izgradnje dnevnog centra za rehabilitaciju iznosi:

111.749,87 €

Procijenjena **jedinična godišnja naknada** za pravo građenja na k.č.br. 1858/5 k.o. Pula u svrhu izgradnje dnevnog centra za rehabilitaciju iznosi:

14,32 €/m²

Procijenjena **mjesečna naknada** - anuitet na pravo građenja iznosi:

9.312,49 €

9. 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.

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

10. PRILOZI

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Pisani nalog Naručitelja, izvatici iz zemljišne knjige, katastar, posjedovni list te Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena i Uvjerenje o statusu čestice sastavni su dio ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je 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.

10.1. NALOG



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU,
KOMUNALNO GOSPODARSTVO,
PROMET I IMOVINU
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE,
GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI,
TRAFFICO E PATRIMONIO
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:947-03/19-01/44
URBROJ:2163-7-05-04-0247-26-10
Pula, 04.03.2026.



DL STUDIO d.o.o.
Sv. Cecilija 20
52215 Vodnjan (Dignano), VODNJAN

PREDMET: PRAVO GRAĐENJA - DNEVNI CENTAR ZA REHABILITACIJU
-nalog naručitelju, ispravak

Poštovani,
molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 1858/5 k.o. Pula, kao i procjenu visine iznosa naknade za osnovano pravo građenja na toj čestici u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi osnivanja prava građenja i privođenja namjeni nekretnine u skladu s dokumentima prostornog uređenja – izgradnja građevine društvene namjene.

Pravo građenja bi se osnovalo na rok dok traje zgrada izgrađena na tom pravu građenja (utvrđuje procjenitelj).

Kamatna stopa na pravo građenja treba biti manja od kamatne stope na nekretnine odnosno u rasponu od 1% do 2,5%, te bi u procjeni trebalo izraditi sa kamatnom stopom od 2% manjem koja bi se kod ovog poslovnog objekta revalorizirala svakih 10 godina.

Dan vrednovanja je datum izrade procjembenog elaborata.
Dan kakvoće je dan 20.12.2026. (načelo prethodnog učinka).

S poštovanjem,

PROČELNIK
Danijel Ferić

 Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice Dokument je elektronički ovjeren sukladno uredbi (EU) broj 910/2014. Vrijeme otpreme ovjereno je vremenskim žigom.  	Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014. Potpisnik: DANIJEL FERIĆ, GRAD PULA Datum: 04.03.2026 13:05:12 Certifikat: 481EC88E809C46A8000000005FCA0DAD Izdavatelj: CN=Financijska agencija, C=HR Hash: sha256RSA 
--	---

10.2. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 24.02.2026. 18:12

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19490/2024
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 13738

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1858/5	ST.FRANK			7806	
		ORANICA			7806	
		UKUPNO:			7806	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 08.07.2011. broj Z-7472/11 Temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na k.č. 1858/5 k.o. Pula od 30. lipnja 2011. godine, uknjižuje se pravo građenja na teret k.č.br. 1858/5, a koje se pravo upisuje u zk. ul. 17052 ove k.o. 1.2 Zaprimljeno 08.07.2011. broj Z-7472/11 Zabilježuje se da se pravo građenja na k.č.br. 1858/5 osniva na vrijeme dok traje zgrada izgrađena na pravu građenja.		
2.	2.1 Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-3236/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1858/5, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI KLASA: 944-17/19-01/41, URBROJ: 2168/01-03-06-00-0270-20-13 S PRILOŽENIM NACRTOM SLUŽNOSTI (JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR, BR. OV-1691/20 07.02.2020. polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-rekonstrukcija Šijanskog kolektora , na način i u obuhvatu prikazanim na grafičkom prikazima koji se nalaze u prilogu Ugovora i čine njegov sastavni dio za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.02.2026.

10.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



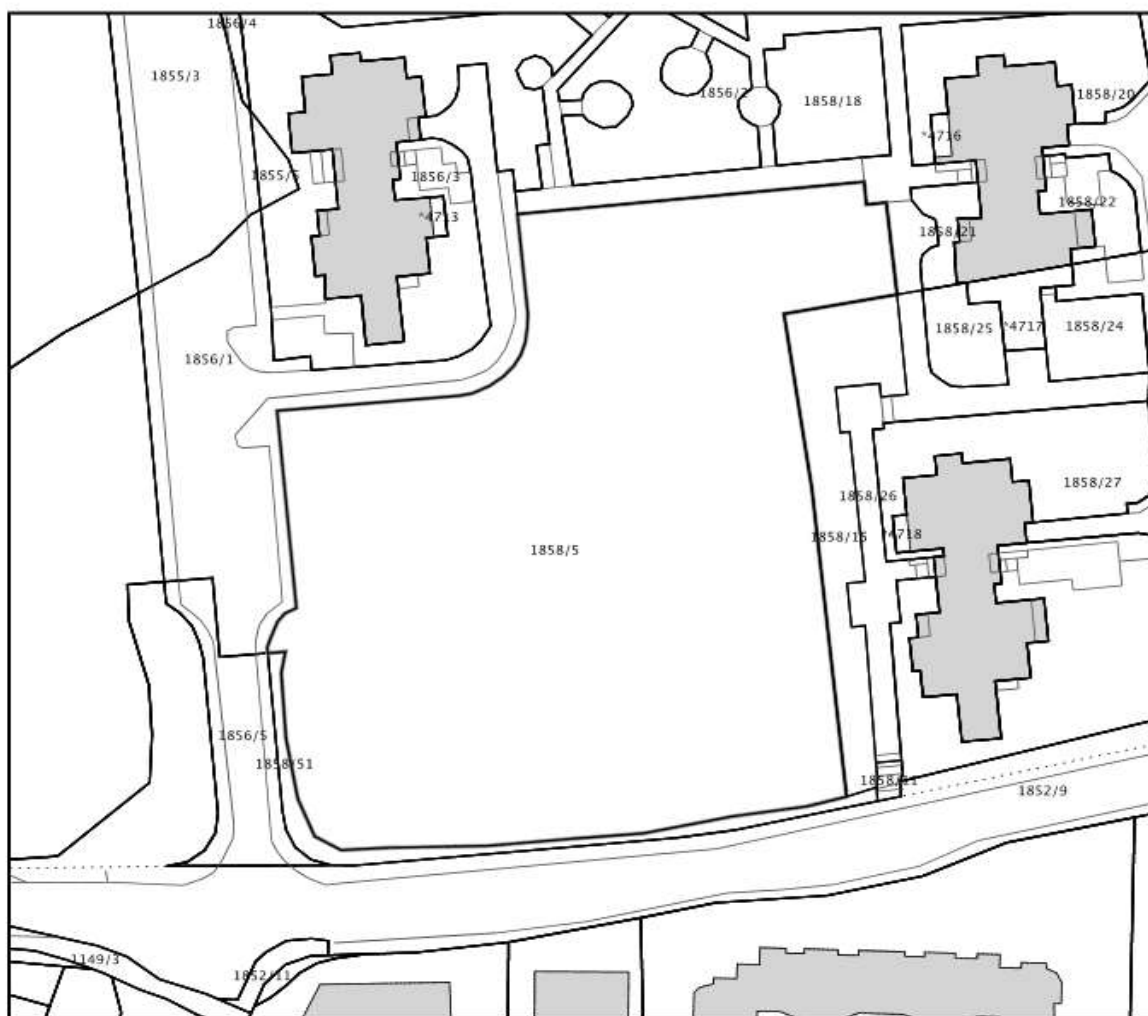
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

Stanje na dan: 24.02.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 1858/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250





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

Stanje na dan: 24.02.2026. 18:24

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 14998

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA-POLA, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	79517841355
	DNEVNI CENTAR VERUDA - PULA, ULICA VIDIKOVAC - VIA VIDIKOVAC 7, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	65555762680

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
		1858/5	ST.FRANK	7806	16, 5		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 14999
			ORANICA	7806			
Ukupna površina katastarskih čestica				7806			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

10.4. Izvod iz ZKC-a

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 75444

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JAPODSKA ULICA, PULA - POLA	ULICA KAŠTANJER, PULA - POLA	ULICA KAŠTANJER, PULA - POLA	ULICA KAŠTANJER, PULA - POLA	ULICA KAŠTANJER, PULA - POLA	JAPODSKA ULICA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1897/4	1897/5	2389/5	2387/1,2389/1	1897/4	1897/3
6	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA,PULA	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	403	496	409	767	403	367
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	403	496	409	373	80,60	73,40
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	373/767	1/5	1/5
10	K.Č.	1897/4	1897/5	2389/5	2387/1	1897/4	1897/3
11	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl-max	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	
		Kltn-max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	359,80	302,42	239,61	214,48	248,14	245,23
16	PODUEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.07.2024	04.04.2025	22.01.2024	19.12.2023	14.02.2025	08.01.2024
18	CIJENOVNI BLOK	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R. BR. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA KAŠTANIER, PULA - PULA	ULICA KAŠTANIER, PULA - PULA	PULA - PULA	RIZZUEVA ULICA 28, PULA - PULA	ULICA KAŠTANIER, PULA - PULA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.		2389/32	2389/1	4532	2383/32,2383/8
6	K.O.		PULA	PULA	PULA	PULA,PULA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	367	488	2385	72	914
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	73,40	325,33	385	72	777,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/5	4/6	135/1294	1/122	
10	K.Č.	1897/3	2389/32	2389/1	1878/8	2383/8
11	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA			
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI					
	Ki max		0,4;			
	Kin max		1,2;			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	306,34	195,95	207,79	422,91	192,92
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.01.2024	13.03.2025	10.11.2023	07.12.2023	20.03.2023
18	CIJNOVINI BLOK	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6	PULA - STAMBENO 6
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. RH. IMETNINE	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 2387/1 k.o. PULA	PREDMET KUPOPRODAJE JE DIO DVA ZEMLJIŠTA
7	k.č. 1892/3 k.o. PULA	NEKRETNINA POSIJEDE GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA JURJA ŽAKNA, PULA - POLA odnosno na k.č. 1858/5 k.o. PULA, PULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/26-01/104

URBROJ: 2163-7-05-04-0589-26-4

PULA-POLA, 24.2.2026.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAČENIH 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 NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPZ – stambena zgrada-kuća za poslovanje boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena - pretežitno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežitno zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijske polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežitno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežitno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreativna namjena, R1 - športsko - rekreativna namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreativna namjena - jahajski centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreativna namjena - centar za zimске športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreativna namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreativna namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotok, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), M - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M1 - mješovita namjena, M2 - mješovita namjena - pretežitno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežitno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežitno poljoprivredno gospodarstvo, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, L1 - športsko rekreativna namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreativna namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreativna namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

10.5. Uvjerjenje o statusu čestice



REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Grad Pula - Pola
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i
zaštitu okoliša

KLASA: 350-01/26-10/000054
URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003
Pula, 04.03.2026.



Istarska županija - Regione Istriana, Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka DL STUDIO d.o.o., OIB: 26147253803, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, HR-52215 Vodnjan, izdaje

UVJERENJE

Na temelju prostorno planske dokumentacije – Prostorni plan Općine Pula («Službene novine ZOR Rijeka, br. 26/83 i 55/84, «Službene novine Općine Pula» br. 11/87), list 5. Plan namjene površina, Elaborat granica građevinskog područja i GUP-a Grada Pule («Službene novine ZO Rijeka» broj 26/83, «Službene novine Općine Pula» broj 13/87, 9/89), utvrđen je status sljedećih katastarskih čestica:

- **k.č. br. 1858/5 k.o. Pula nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Pule-Pola**
- unutar obuhvata zone „stanovanje“ - osnovne škole

REFERENT I. ZA GRADNJU
TINA RADIŠIĆ, građ.teh.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretnica
 - DL STUDIO d.o.o.
Vodnjan, Sveta Cecilija 20, HR-52215 Vodnjan
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

KLASA: 350-01/26-10/000054, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003
ID: P20260304-4502300-Z30
Ova elektronička isprava potpisana je sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS).

1/1

