

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. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 155/25) 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 07. travnja 2026. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom – Kramar Albina i Ticijan**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da su Albina Kramar, Pula, Plominska ulica 29, OIB: 30394723029 i Ticijan Kramar, Pula, Plominska ulica 99, OIB: 98130255424 podnijeli dana 18.07.2024. godine, Gradu Pula-Pola zahtjev za kupnju k.č. 1296/1 k.o. Pula, površine 32 m<sup>2</sup>;
- da su Albina Kramar, Pula, Plominska ulica 29, OIB: 30394723029 i Ticijan Kramar, Pula, Plominska ulica 99, OIB: 98130255424 ishodovali pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/1726, URBROJ: 2168/01-03-04-0433-14-12 od 16.07.2014. godine, kojim je ozakonjena nezakonito izvedena rekonstrukcija – dogradnja i nadogradnja zgrade stambene namjene i nezakonito izgrađene pomoćna zgrada koje se nalaze na k.č.zgr. 2094 i k.č. 1270 obje k.o. Pula;
- da su Albina Kramar, Pula, Plominska ulica 29, OIB: 30394723029 i Ticijan Kramar, Pula, Plominska ulica 99, OIB: 98130255424 ishodovali pravomoćno Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/23-05/000008, UR.BROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0010 od 11.01.2024. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na k.č.zgr. 2094 i k.č. 1270 obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č.zgr. 2094 i k.č. 1296/1 i dio k.č. 1270 k.o. Pula, kako je prikazano crvenom bojom na grafičkom prilogu – kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog Rješenja;
- da slijedom navedenog utvrđenja nekretnina k.č. 1296/1 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. 1296/1 k.o. Pula utvrđena u iznosu od 5.023,68 Eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 156,99 Eura/m<sup>2</sup>);
- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, nekretnina k.č. 1296/1 k.o. Pula, upisana u vlasništvo Grada Pula-Pola;

- da su putem e-maila opunomoćene odvjetnice Nede Milotić dana 13.03.2026. godine, Albina i Ticijan Kramar, izrazili suglasnost s procjenjenom tržišnom vrijednosti nekretnine k.č. 1296/1 k.o. Pula u iznosu od 5.023,68 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. 1296/1 k.o. Pula površine 32 m<sup>2</sup>, s Albinom Kramar, Pula, Plominska ulica 29, OIB: 30394723029 i Ticijanom Kramarom, Pula, Plominska ulica 99, OIB: 98130255424, kao kupcima, za utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 5.023,68 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 440,00 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 izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu Grada Pula-Pola.

## V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/24-02/27  
URBROJ:2163-7-05-04-0247-26-3  
Pula, 07. travanj 2026.

**GRADONAČELNIK**  
**Peda Grbin**

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: PEDA GRBIN, GRAD PULA

Datum: 07.04.2026 16:12:54

Certifikat: 7FEE00B580DC3447000000005FC7F736

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR

Hash: sha256RSA



## **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. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 155/25) 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. 1296/1 k.o. Pula, površine 32 m2, neposrednom pogodbom Albini Kramar, Pula, Plominska ulica 29, OIB: 30394723029 i Ticijanu Kramaru, Pula, Plominska ulica 99, OIB: 98130255424.

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

Albina Kramar, Pula, Plominska ulica 29, OIB: 30394723029 i Ticijan Kramar, Pula, Plominska ulica 99, OIB: 98130255424, podnijeli su dana 18.07.2024. godine, Gradu Pula-Pola zahtjev za kupnju k.č. 1296/1 k.o. Pula, površine 32 m2.

Predmetnom zahtjevu je priloženo:

- pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/1726, URBROJ: 2168/01-03-04-0433-14-12 od 16.07.2014. godine, kojim je ozakonjena nezakonito izvedena rekonstrukcija – dogradnja i nadogradnja zgrade stambene namjene i nezakonito izgrađene pomoćna zgrada koje se nalaze na k.č.zgr. 2094 i k.č. 1270 obje k.o. Pula,
- Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/23-05/000008, UR.BROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0010 od 11.01.2024. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na k.č.zgr. 2094 i k.č. 1270 obje k.o. Pula, čine u cijelosti k.č.zgr. 2094 i k.č. 1296/1 i dio k.č. 1270 k.o. Pula, kako je prikazano crvenom bojom na grafičkom prilogu – kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog Rješenja;

Iz isprava priloženih zahtjevu vidljivo je da nekretnina k.č. 1296/1 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. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine broj 155/25“) propisano je da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu 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 zemljišta koje čini k.č. 1296/1 k.o. Pula utvrđena je u iznosu od 5.023,68 Eura (jedinčna tržišna vrijednost u iznosu od 156,99 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.

**PROČELNIK**  
**Danijel Ferić**



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
 Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-  
 pravne poslove  
 Odsjek za gradnju  
 REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
 ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI  
 PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI  
 Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/23-05/000008  
 URBROJ: 2163-7-05-03-0404-24-0010  
 Pula, 11.01.2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-  
 pravne poslove, 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, 98/19 i  
 67/23), rješavajući u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice pokrenutom po  
 zahtjevu TICIJAN KRAMAR, HR-52100 Pula, PLOMINSKA 19 podnesenom putem SINIŠA  
 RAMIĆ, HR-52100 Pula, GORTANOVA 2, OIB 90270311347, a nastavljenog po zahtjevu  
 TICIJAN KRAMAR, HR-52100 Pula, PLOMINSKA 19 i ALBINA KRAMAR, HR-52100 Pula,  
 PLOMINSKA 19, OIB 30394723029, po opunomoćeniku NEDA MILOTIĆ, HR-52100 Pula,  
 RADIĆEVA 55, izdaje

## RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Utvrđuje se da građevnu česticu odnosno zemljište nužno za redovitu  
 uporabu postojeće stambene građevine izgrađene na k.č.br. zgr. 2094 i  
 k.č.br. 1270 u k.o. Pula i postojeće pomoćne građevine izgrađene na  
 k.č.br. 1270 u k.o. Pula, čini u cijelosti k.č.br. zgr. 2094, k.č.br. 1296/1 i dio  
 k.č.br. 1270 u k.o. Pula, kako je prikazano crvenom bojom na grafičkom  
 prilogu – kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio ovog rješenja.

## OBRAZLOŽENJE

TICIJAN KRAMAR, HR-52100 Pula, PLOMINSKA 19, OIB 98130255424, zatražio je  
 podneskom zaprimljenim dana 16.02. 2023. godine, a podnesenim putem SINIŠA RAMIĆ, HR-  
 52100 Pula, GORTANOVA 2, OIB 90270311347 izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne  
 čestice za postojeću stambenu građevinu sagrađenu na k.č.br. zgr. 2094 i k.č.br. 1270 u k.o.  
 Pula i postojeće pomoćne građevine izgrađene na k.č.br. 1270 u k.o. Pula.

Dana 21.11. 2023. godine zaprimljena je punomoć kojom suvlasnici predmetnih nekretnina  
 TICIJAN KRAMAR i ALBINA KRAMAR opunomoćuju Nedu Mlotić, odvjetnik u Puli, za  
 zastupanje u upravnom postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne.



U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice
- b) dokaz da je građevina za koju se utvrđuje građevna čestica postojeća
  - preslik Rješenja o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/1726, URBROJ: 2168/01-03-04-0433-14-12 od dana 16.07. 2014. godine izdano od Grad Pula - Pola, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za gradnju, pravomoćno 11.08. 2014 godine, kojim je ozakonjena rekonstrukcija – dogradnja i nadogradnja zgrade stambene namjene i pomoćna zgrada izgrađene na k.č.br. zgr.2094 i k.č.br. 1270 u k.o. Pula
- c) dokaz pravnog interesa i to:
  - izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli – Pola, broj: 1183 iz kojeg je razvidno da je k.č.br. zgr. 2094 u k.o. Pula u suvlasništvu Ticijana Kramara – podnositelja zahtjeva

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) naknadno je dostavljena punomoć kojom podnositelji zahtjeva Ticijan Kramar i Albina Kramar opunomoćuju Nedu Milotić, odvjetnik iz Pule za zastupanje u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice
- c) utvrđen je pravni interes podnositelja zahtjeva
- d) utvrđeno je da se predložena građevna čestica nalazi unutar obuhvata sljedeće prostorno planske dokumentacije:
  - PPU Grad Pula - Pola "Službene novine Grada Pule" br.: 12/06., 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 07/15., 10/15. -pročišćeni tekst, 05/16., 08/16. - pročišćeni tekst, 02/17., 05/17., pročišćeni tekst 08/17, 20/18, pročišćeni tekst 1/19., 11/19. i pročišćeni tekst 13/19. i to:
    - prema kartografskom prikazu 1a. - "Korištenje i namjena prostora" - unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar zaštićenog obalnog pojasa mora
    - GUP Grad Pula - Pola "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08., 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 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., 08/20.-pročišćeni tekst i 03/21, 04/21 i 06/21 - pročišćeni tekst)
    - prema kartografskom prikazu 1.B. - Korištenje i namjena prostora" - unutar površina stambene namjene
    - lokacijski uvjeti i način gradnje – oznaka zone "14" (članak 69.) – zona A/C, minimalna površina izgrađenosti 70 m2, maksimalna površina izgrađenosti 200 m2, maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50, najviša visina 10 m, najveći broj nadzemnih etaža 3
    - prema kartografskom prikazu 4.3. - Način gradnje - tipologija i morfologija "A/C" - područje mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita (A-slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1-4 funkcionalne jedinice koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra; C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1-4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevinske čestice, osim ulične, minimalno 4 metra



Uvidom u zemljišno knjižni izvadak za k.č.br. 1296/1 u k.o. Pula, a koja katastarska čestica prema prijedlogu oblika i veličine u cijelosti ulazi u buduću građevnu česticu, utvrđeno je da je ista u vlasništvu Grada Pula – Pola. Temeljem navedenog utvrđenja, pozvane su stranke u postupku na uvid u spis koji je bio zakazan za 10.01. 2024. godine. Pozivu na uvid priložen je grafički prikaz prijedloga oblika i veličine građevne čestice.

Dana 02.01. 2024. godine, zaprimljeno je pismeno očitovanje Grada Pula – Pola, Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za upravljanje imovinom, KLASA: 940-03/23-01/647, URBROJ: 2163-7-05-01-0529-24-2 od dana 02.01. 2024. godine, kojim, kao vlasnik k.č.br. 1296/1 u k.o. Pula, a koja u cijelosti ulazi u predloženu građevnu česticu, načelno prihvaća prijedlog građevne čestice.

Člankom 159. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju ( NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) određeno je 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.

Ispunjavanje usklađenosti ostalih lokacijskih uvjeta s prostornim planom u ovom postupku nije utvrđivano.

Predložena građevna čestica, koju čini k.č.br. zgr. 2094, k.č.br. 1296/1 i dio k.č.br. 1270 u k.o. Pula, određena je prema pravilima struke, sukladno odredbi Zakona, te će, kao takva, omogućiti redovnu uporabu i održavanje građevina.

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 navedenog, valjalo je, temeljem članka 157. Zakona o prostornom uređenju, riješiti kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 6,64 eura.

#### **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.

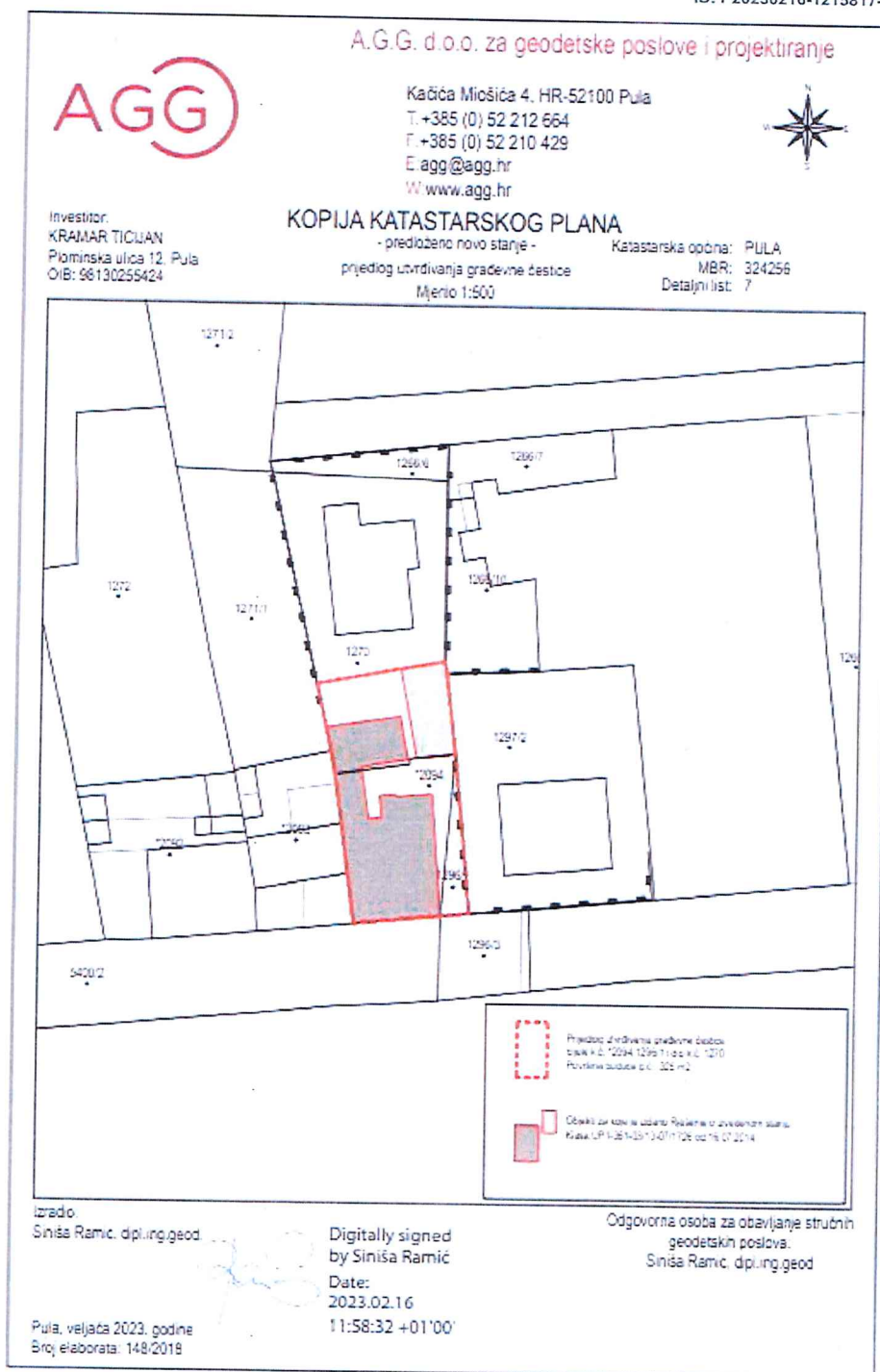
POMOĆNIK PROČELNIKA  
Zlatko Džananović, mag. iur.



DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave putem pošte
  - ALBINA KRAMAR  
HR-52100 Pula, PLOMINSKA 29  
putem opunomoćenika  
NEDA MILOTIĆ  
HR-52100 Pula, RADIĆEVA 55
  - TICIJAN KRAMAR  
HR-52100 Pula, PLOMINSKA 19  
putem opunomoćenika  
NEDA MILOTIĆ  
HR-52100 Pula, RADIĆEVA 55
  - GRAD PULA-POLA,  
Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove  
Odsjek za upravljanje imovinom  
na KLASA: 940-03/23-01/647
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta







### Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ZLATKO DŽANANOVIĆ  
GRAD PULA - POLA  
Potpisano: 19.01.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE  
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
Sezione per l'edilizia



Istovjetnost preslike  
elektroničke isprave ovjerava  
ovlaštení službenik  
za evidenciju i obradu podataka:  
Gracijala Zupanić

Klasa: UP/I 361-03/13-07/1726  
Urbroj:2168/01-03-04-0433-14-12  
Pula, 16.07.2014.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu **KRAMAR MARIA**, OIB 05943319355, iz Pule, Plominska ulica 29, za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12), u daljnjem tekstu: Zakon, i z d a j e

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se nezakonito izvedena rekonstrukcija – dogradnja i nadogradnja zgrade stambene namjene, i nezakonito izgrađena pomoćna zgrada koje se nalaze na k.č.br. zgr. 2094 i k.č.br. 1270 u k.o. Pula.
  - 1.1. Ozakonjena ugrađena stambena zgrada iz točke 1. nastala je rekonstrukcijom – dogradnjom i nadogradnjom postojeće stambene zgrade za koje je Područni ured za katastar Pula izdao Uvjerenje da je evidentirana u katastarskom operatu prije 15.02. 1968. godine, klasa: 935-08/13-02/1305, Urbroj: 541-27-02/2-13-2 od 13.06. 2013. godine. Nakon izvedene rekonstrukcije zgrada je nepravilnog oblika, maksimalni tlocrtnih dimenzija 10,38 x 21,13 metara, ima dvije nadzemne etaže (P+1), s maksimalnom visinom od 5,45 metara do vijenca, građevinske bruto površine 268,52 m<sup>2</sup>, bruto volumena zgrade 814,91 m<sup>3</sup>, ima višestrešni kosi krov, i ima ukupno dvije funkcionalne jedinice stambene namjene.
  - 1.2. Nezakonita poluugrađena pomoćna zgrada maksimalnih je tlocrtnih dimenzija 10,10 x 4,70 metara, s maksimalnom visinom od 3,48 metara, ima jednu nadzemnu etažu (P), i u funkciji je osnovne zgrade opisane u točki 1.1. izreke.



2. Ozakonjena stambena i pomoćna zgrada prikazane su na:
  - geodetskom snimku izvedenog stanja, oznake 029/2013 od 22.03. 2013. godine, izrađenom od Gea plus d.o.o., iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Leverić Tamari, broj ovlaštenja Geo 581/1,
  - arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, broj elaborata 021/021/14 iz siječnja 2014. godine, izgrađenom od Igma Inženjering d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru arhitekture Kuzmanović Dini, broj ovlaštenja A 1743.
3. Ozakonjene zgrade iz točke 1. dovršene su i na njima su izvedeni svi građevinski i drugi radovi, te fasada.  
Zgrada iz točke 1.1. predstavlja manje zahtjevnu zgradu iz članka 12. Zakona, dok zgrada iz točke 1.2. pomoćnu zgradu iz članka 14. Zakona.
4. Geodetski snimak i snimak izvedenog stanja iz točke 2. izreke ovog Rješenja, sastavni su dijelovi ovog Rješenja.
5. Smještaj zgrade:  
Smještaj zgrade je prikazan u geodetskom snimku i u snimku izvedenog stanja, sve navedeno 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. Predmetna zgrada se smatra, u smislu posebnog Zakona, postojećom građevinom.
8. Na temelju ovog Rješenja, predmetna zgrada se može 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.
9. Predmetna stambena zgrada nije u cijelosti evidentirana u katastarskom operatu, te se na temelju ovog Rješenja može u cijelosti evidentirati. Pomoćna zgrada nije evidentirana u katastarskom operatu (evidentirana je druga pomoćna građevina koja nije predmet legalizacije), te se ista može u cijelosti evidentirati. Na temelju ovog Rješenja može se ishoditi upis zabilježbe u zemljišnoj knjizi da je za predmetne zgrade izdano ovo rješenje.
10. Po pravomoćnosti ovog rješenja, stranka je dužna podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice predmetne zgrade sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

### O b r a z l o ž e n j e

Dana 17.06. 2013. godine, investitor Kramar Mario, OIB 05943319355, iz Pule, Plominska ulica 29, podnio je zahtjev za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju za nezakonitu



rekonstrukciju stambene zgrade i nezakonito izgrađenu pomoćnu zgradu, koje se nalaze na k.č. br. zgr. 2094 i k.č.br. 1270 u k.o. Pula, sve opisano izrekom ovog Rješenja.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja, oznake 029/2013 od 22.03. 2013. godine, izrađenom od Gea plus d.o.o., iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Leverić Tamari, broj ovlaštenja Geo 581/1;
- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja, broj elaborata 021/021/14 iz siječnja 2014. godine, izgrađenom od Igma Inženjering d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru arhitekture Kuzmanović Dini, broj ovlaštenja A 1743;
- Uvjerenje Područnog ureda za katastar Pula, klasa: 935-08/13-02/1305, Urbroj: 541-27-02/2-13-2 od 13.06. 2013. godine, u sastavu arhitektonske snimke izvedenog stanja;
- 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.

Po službenoj dužnosti je dana 29.01. 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 531-07-1-5-14-504 od dana 06.02. 2014. godine, navedeno tijelo je dostavilo obavijest da za predmetne zgrade građevinska inspekcija nije donijela inspeksijsko rješenje o uklanjanju tih građevina.

Dana 29.01. 2014. godine je, po službenoj dužnosti, izvršen uvid u DOF5/2011 godine, kojim je utvrđeno da je na istom predmetna zgrada vidljiva, 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 14.02. 2014. godine u 09,30 sati. U naznačeno vrijeme pozvane stranke nisu se odazvale na uvid u spis predmeta. O uvidu u spis predmeta je sačinjen zapisnik.

Očevid je bio zakazan za dan 29.04. 2014. godine. Očevidom je utvrđeno da je predmetna zgrada dovršena i da se koristi, te da arhitektonska snimka izvedenog stanja odgovara izvedenom stanju nezakonito izgrađene zgrade po veličini, stupnju završenosti, namjeni, broj funkcionalnih jedinica i ostalim elementima.

Sukladno obvezi iz članka 25. stavak 4. Zakona, a nakon što je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, dana 28.05. 2014. godine, tijelu Grada Pule nadležnom za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, su dostavljeni podaci potrebni za obračun visine naknade. Dana 08.07. 2014. godine je od navedenog tijela zaprimljena potvrda Klasa: UP/I 944-09/14-05/796, Urbroj: 2168/01-04-02-02-0441-14-6, da je naknada za zadržavanje plaćena u cijelosti.

**U provedenom postupku i očevidom obavljenim dana 29.04. 2014. godine utvrđeno je:**

- da je zgrada vidljiva 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 člankom 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama;
- da nije doneseno rješenje nadležnog tijela o uklanjanju građevine;
- da se zgrada ne nalazi unutar površina ili dobara iz članka 5. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te nema zapreke za njeno ozakonjenje;



- da zgrada ne prelazi etažnost propisanu člankom 5. stavkom 2. Zakona;
- da su na zgradi izvedeni svi građevinski i drugi radovi i da se ista koristi sukladno njenoj namjeni;
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pula ("Službene novine Grada Pula" br. 12/06, 12/12, 5/14) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine Grada Pule br 5a/08, 12/12, 5/14) i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar zaštićenog obalnog pojasa, unutar površine stambene namjene – "S", zona "16", urbana morfologija "A/C" – područje mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih i ugrađenih građevina malih gabarita, minimalna površina izgrađenosti 70m<sup>2</sup>, maksimalna površina izgrađenosti 200 m<sup>2</sup>, maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50, najviša visina 10,0 metara, najveći broj etaža 3;
- da je strankama u postupku pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja;
- da je priložena snimka izvedenog stanja izrađen u skladu sa stavkom 3. članka 11. Zakona, te u skladu s izvedenim stanjem zgrade;
- da je dostavljena potvrda potvrda Grada Pule, Klasa: UP/I 944-09/14-05/796, Urbroj: 2168/01-04-02-02-0441-14-6 od dana 07.07. 2014. 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 temeljem Tar.br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna u biljezima nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

## UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

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 – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Dostaviti:

1. KRAMAR MARIO,  
Plominska ulica 29, Pula
2. strankama koje se nisu odazvale  
pozivu na uvid u spis predmeta  
- putem oglasne ploče - ovdje
3. Arhiva – ovdje

PROČELNIK

Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.



Na znanje nakon izvršnosti:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske  
Uprava za inspekcijske poslove,  
Odjel inspekcijskog nadzora u Pazinu  
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
2. GRAD PULA, putem Upravnog odjela  
za komunalni sustav i imovinu
3. HRVATSKE VODE  
VGI Boljunčica  
Labin, Zelenica 18
4. Ministarstvo financija, Porezna uprava,  
Područni ured Pazin,  
Pazin, M.B. Rašana 2/4
5. Ured državne uprave u Istarskoj županiji  
Služba za gospodarstvo,  
Pula, Splitska 14

**NARUČITELJ:** GRAD PULA  
Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove  
Pula, Forum 2

**PREDMET:** NALAZ I MIŠLJENJE  
PROCJEMBENI ELABORAT

Poslovni broj: 7824 – 3

**SVRHA:** PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA PULE

**NEKRETNINE:** k.č. br. 1266/6 upisane u zk. ul. 13464 k.o. Pula  
k.č. br. 1296/1 upisane u zk. ul. 4327 k.o. Pula

**IZRADIO:** Goran Modrušan ing. građ.  
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina

**DATUM:** 01. prosinca 2024. godine

**DIREKTOR:** Goran Modrušan ing. građ.

**SADRŽAJ:**

1. UVOD
2. IMENOVANJE TVRTKE ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA
3. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA
5. PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDU NEKRETNINA
  - 5.1. ZEMLJIŠNA KNJIGA
  - 5.2. KATASTAR
6. PLANSKI STATUS
7. OPIS NEKRETNINA
  - 7.1. OPIS
  - 7.2. FOTO DOKUMENTACIJA
8. GEOMETRIJSKI PODACI
9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
10. PROCJENA VRIJEDOSTI NEKRETNINA
  - 10.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM
  - 10.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
11. MIŠLJENJE
12. IZJAVA PROCJENITELJA
13. PRILOZI

## 1. UVOD

Temeljem zahtjeva Naručitelja, Grad Pula, u svrhu prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Pule pristupilo se izradi procjembenog elaborata na području grada Pule (k.č. br. 1266/6 i k.č. br. 1296/1 obje k.o. Pula).

**Za izvršenje procjene, naručitelj je procjenitelju osigurao:**

- **izvadak iz baze zemljišnih podataka (ZK uložak br. 13464 i br. 4327 oba k.o. Pula) – Neslužbena kopija.**

U svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnina, procjenitelj je izvršio uviđaj na licu mjesta s namjerom utvrđivanja stvarnog stanja predmetnih čestica.

Dokumentacija koja je prikupljena za identifikaciju i utvrđenje činjeničnog stanja predmetnih nekretnina je:

- DGU e – stanje katastarskog plana za navedene čestice,
- izvadak iz katastra (Posjedovni list broj 8662 k.o. Pula) – Neslužbena kopija,
- izvadak iz katastarskog plana za predmetne čestice (Neslužbena kopija).

Temeljem prikupljenih podataka, očividom na lice mjesta, kojom prilikom su uzeti potrebni tehnički podaci za utvrđivanje vrijednosti predmetnih nekretnina, izvršeno je foto dokumentiranje, procjenitelj je sačinio ovaj pisani nalaz, procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina.

Postupak utvrđivanja vrijednosti predmetnih nekretnina, proveden je na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kao i važećih propisa u graditeljstvu, iskustvenih podataka, tržišnih uvjeta i kretanja cijena nekretnina vezano za područje Grada Pule.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-178/2022-4  
Datum: 14. travnja 2022.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Robertu Fabrisu, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe, tvrtke MOD GRUPA d.o.o. za građevinarstvo, sa sjedištem u Puli, Špiljavac 5, OIB:00196916868, MBS:130099792, zastupane po Goranu Modrušanu, OIB:61181621118, za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

#### riješio je

- I. Pravnoj osobi, tvrtki MOD GRUPA d.o.o. za građevinarstvo, sa sjedištem u Puli, Špiljavac 5, OIB:00196916868, MBS:130099792, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.
- II. Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.
- III. Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

#### Obrazloženje

1. Zakonski zastupnik tvrtke MOD GRUPA d.o.o. za građevinarstvo, sa sjedištem u Puli, Špiljavac 5, OIB:00196916868, MBS:130099792, podnio je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi – tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja za struku: graditeljstvo i procjene nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je

2

razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga sudskog vještačenja, rješenje o zaposleniku Goranu Modrušanu koji je imenovan za stalnog sudskog vještaka struka: graditeljstvo i procjene nekretnina (rješenje Županijskog suda u Puli-Pola od 19. srpnja 2021., broj: 4 Su-1783/14), policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak. Nadalje, provjerom je utvrđeno kako pravna osoba nije osuđivana.

2. Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Predsjednik suda ,

Robert Fabris



DNA:

1. Tvrtka MOD GRUPA d.o.o., Pula, Špiljavac 5
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4Su-1783/14  
Datum: 19. srpnja 2021.

## REPUBLIKA HRVATSKA

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 19. srpnja 2021.,

riješio je

I        GORAN MODRUŠAN, OIB: 61181621118, od oca Atilia, rođen 26. studenog 1978. inženjer građevinarstva iz Pule, Špiljavac 5 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

II        Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 17. srpnja 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

## Obrazloženje

Goran Modrušan podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i potvrde o stručnom usavršavanju. Nadalje, utvrđeno je kako Goran Modrušan nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Prethodno potpisano  
Predsjednik suda  
Iztok Krbec

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave 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:**

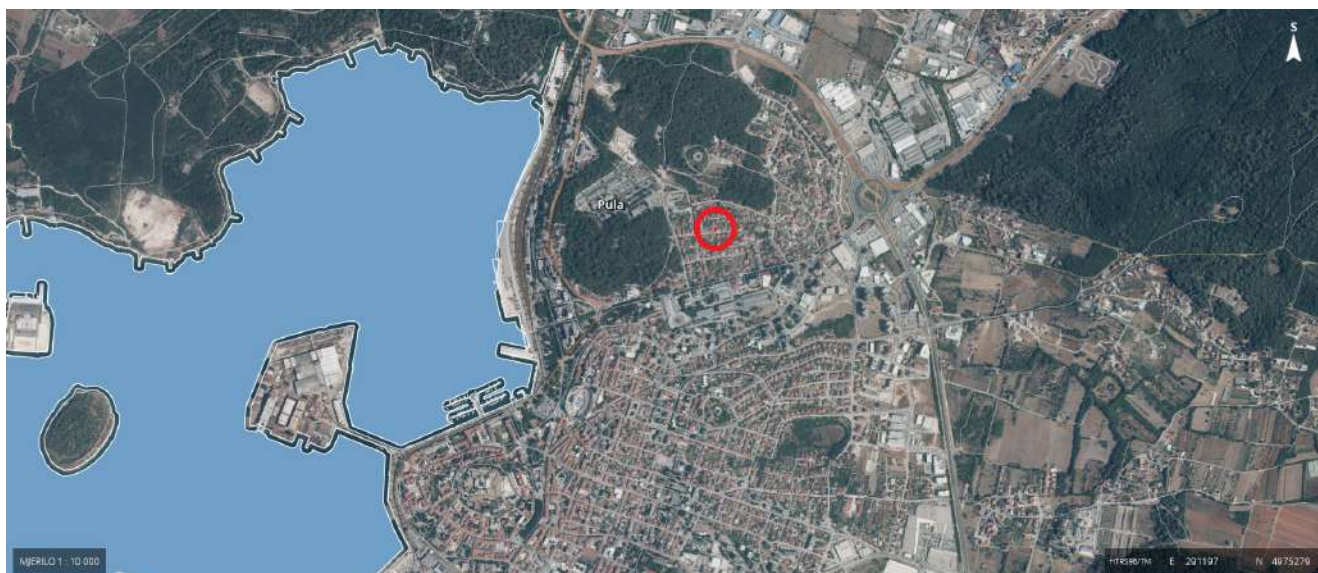
1. Goran Modrušan, Pula, Špiljavac 5
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

#### 4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

Identifikacija lokacije predmetnih čestica u gradskoj četvrti Šijana u gradu Pula izvedena je temeljem uvida u digitalni katastarski preglednik (Geoportal DGU, e – stanje podataka katastarskih čestica) i uviđajem na lice mjesta.

Uviđaj predmetnih čestica obavljen je 30. rujna 2024. godine bez prisutnosti naručitelja procjene.

- e – izvadak katastarskog plana za k.č. br. 1266/6 i k.č. br. 1296/1 obje k.o. Pula



## **5. PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDU NEKRETNINA**

### **5.1. ZEMLJIŠNA KNJIGA**

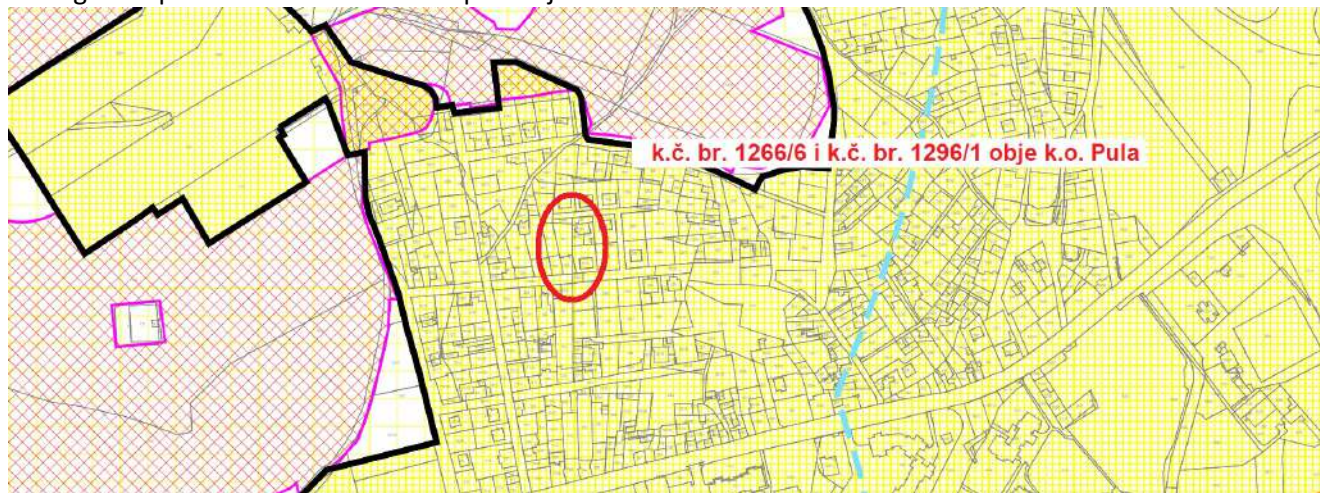
### **5.2. KATASTAR**

Podaci o vlasništvu i posjedu nekretnine dobivenih iz izvora [oss.uredjenjzemlja.hr](https://oss.uredjenjzemlja.hr) i [www.katastar.hr](https://www.katastar.hr) vidljivi su u Prilogu.

## 6. PLANSKI STATUS

Uvidom u prostorne planove na snazi – Prostorni plan uređenja Grada Pule (PPUG) objavljen u „Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14 – pročišćeni tekst, 7/15 – pročišćeni tekst, 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, predmetne čestice se nalaze unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio te se nalazi unutar granica važećeg Generalnog urbanističkog plana.

### Kartografski prikaz – 5.1. Građevinska područja k.o. Pula



#### LEGENDA :

##### GRANICE

	OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
	GRADSKA GRANICA (administrativna granica preuzeta iz PPIŽ-a)
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
	GRANICA VAŽEĆEG GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
	GRANICA OBAVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	POVIJESNA JEZGRA
	IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ZA KOJI SU PROPISANI UVJETI PROVEDBE ZAHVATA U PROSTORU S DETALJNOŠĆU PROPISANOM ZA UPU
	OBUHVAT OSTALIH VAŽEĆIH PLANOVA
	GRANICA POJASA 100 m OD OBALNE CRTE

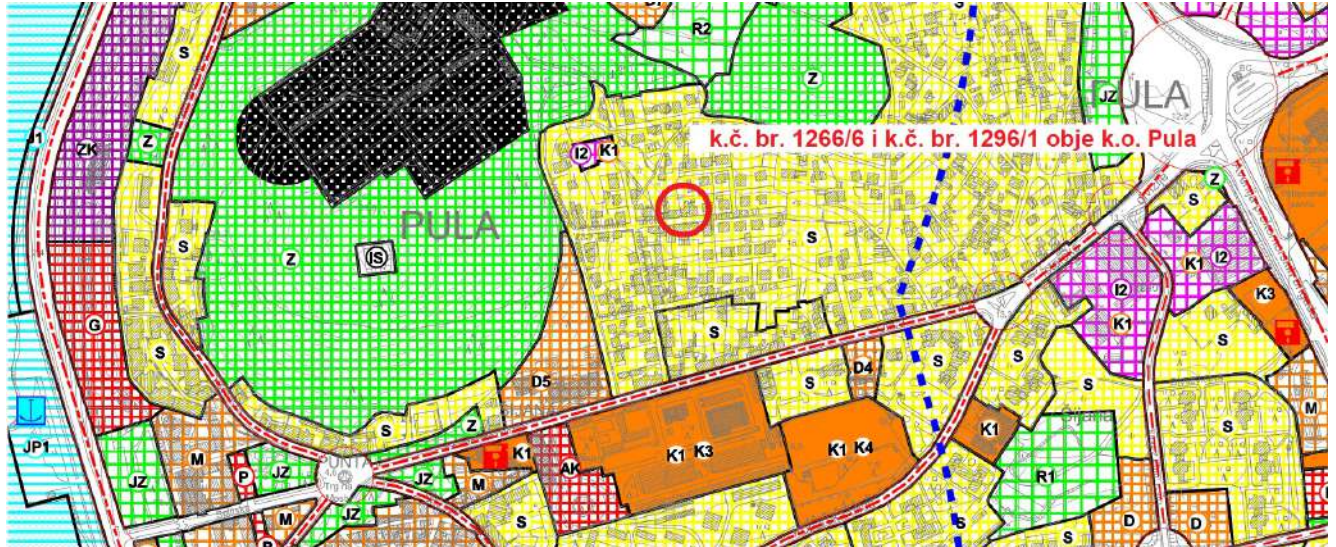
##### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
	IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU SANACIJU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO - uređeni
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO - neuređeni
	TURISTIČKA ZONA - IZGRADENI DIO
	TURISTIČKA ZONA - NEIZGRADENI DIO - neuređeni
	NEGRADIVE POVRŠINE PREMA PPUG-U

Županija:	<b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>	
Grad:	<b>GRAD PULA</b>	
Naziv prostornog plana:	<b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE</b>	
	<b>PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIJELA PROSTORNOG PLANA</b> <small>„Službene novine Grada Pule“ br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15 i 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst i 11/19</small>	
Naziv kartografskog prikaza:	<b>GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula i k.o. Galižana</b>	
Broj kartografskog prikaza:	5.1.	Merilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Oslika o izradi:	Objava pročišćenog teksta odredbi za provedbu (službeno glasilo): "Službene novine Grada Pule", br. 13/19	
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):	
Suglasnost na plan prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18 i 38/19)		
broj suglasnosti klasa:	urbroj:	Datum:
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela prostornog plana:	Urbanistica d.o.o.	
Pečat pravne osobe koja je izradila pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela prostornog plana:	Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Jasminka Pifer - Katavčić, dipl.ing.arh.	
Broj lista: P-PPUG-09/2019		
Pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela prostornog plana izradili:		
Ana Pular, dipl.ing.arh. Domagoj Šumanovac, ing.arh. Roneta Filipović, dipl.ing.grad.		
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela (ime, prezime i potpis): Tiziana Sočić	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava (ime, prezime i potpis):	Pečat nadležnog tijela:	
<b>GRAD PULA</b>		

Prema odredbama važećeg Generalnog urbanističkog planu Grada Pule (GUP) objavljen u „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 – pročišćeni tekst, 3/21, 4/21, 6/21 – pročišćeni tekst, 16/24 i 18/24 predmetna čestica se nalazi unutar zone Stambene namjene „S“.

Kartografski prikaz – 1. Korištenje i namjena prostora



Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

- Stambena namjena**  
stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
- Mješovita namjena**  
mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M
- 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
- Gospodarska namjena - proizvodna**  
industrijsko - zanatska namjena I2
- Gospodarska namjena - poslovna namjena**  
opća poslovna K, trgovačko uslužna K1, komunalno servisna K3, javni promet K4
- Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena**  
hotel T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni center T4  
Turističke zone TZ1, TZ2
- Plažni objekt**
- Posebna namjena**
- Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena**  
poslovna - trgovačko uslužna K1, industrijsko - zanatska namjena I2
- Gospodarska namjena - luka posebne namjene**  
luka nautičkog turizma LN(sm - suha marina; m - marina), luka ministarstva obrane/ministarstva unutarnjih poslova LV/LU, ribarska luka LR, brodogradilišna luka LB, sportska luka LS
- Sportsko rekreacijska namjena**  
sport R1, rekreacija R2, kupalište R3, golf igralište R4
- Javne zelene površine**  
javne zelene površine JZ
- Zaštitne zelene površine**  
zaštitne zelene površine Z
- Površine infrastrukturnih sustava**  
linijske i površinske infrastrukture građevine državnog i županijskog značaja IS

Županija: <b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b> Grad: <b>GRAD PULA - POLA</b>	
Naziv prostornog plana: <b>GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA PULE</b> PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIJELA PROSTORNOG PLANA (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola 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-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćeni tekst i 16/24)	
Naziv kartografskog prikaza:	
Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:
Odluka o izradi:	Odluka o izradi: Odluka o pročišćenom tekstu odredbi za provedbu (službeno glasilo): Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 18/24
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:
Počet tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):
Suglasnost na plan prema članku 106. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23)	
Broj suglasnosti klase:	Ur broj: Datum:
Pravna osoba koja je izradila pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela prostornog plana:	Urbanistica d.o.o.
Počet pravne osobe koja je izradila pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela prostornog plana:	Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Broj elaborata: P-GUP-10/2024 Jasminka Pilar - Katić, dipl.ing.arh.
Pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela prostornog plana izradila:	
Ana Putar, dipl.ing.arh. Domagoj Šumanovac, ing.arh.	
Počet predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela (ime, prezime i potpis): Marija Marković-Nikolovski
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjeren (ime, prezime i potpis):	Počet nadležnog tijela:
<b>GRAD PULA - POLA</b>	

## 7. OPIS NEKRETNINA

### 7.1. OPIS

Predmetne čestice (k.č. br. 1266/6 i k.č. br. 1296/1 k.o. Pula) nalaze se u gradskoj četvrti Šijana u Puli na adresi Plominska 29 (k.č. br. 1266/6) i Plominska 19 (k.č. br. 1296/1).

Čestice su neizgrađene i u naravi predstavljaju komunikacijsku površinu tj. okućnicu stambenih građevina na navedenim adresama.

Čestica oznake 1266/6 je trapeznog oblika te je pozicionirana sjeverno od matične čestice (k.č. br. 1270) dok čestica oznake 1296/1 ima oblik trokuta te je pozicionirana istočno od građevine na adresi Plominska 19.

Međne oznake predmetnih čestica na terenu nisu jasno uočljive te je za točnu identifikaciju potrebno angažirati ovlaštenog geodeta.

### 7.2. FOTO DOKUMENTACIJA

#### K.č. br. 1266/6 k.o. Pula



#### K.č. br. 1296/1 k.o. Pula





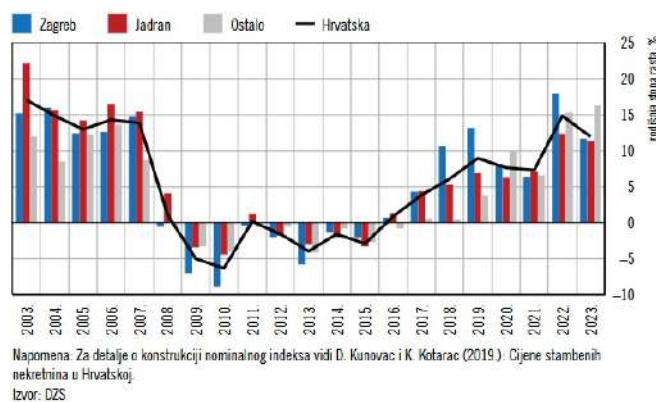
## 9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

„U 2023. nastavilo se usporevanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.“

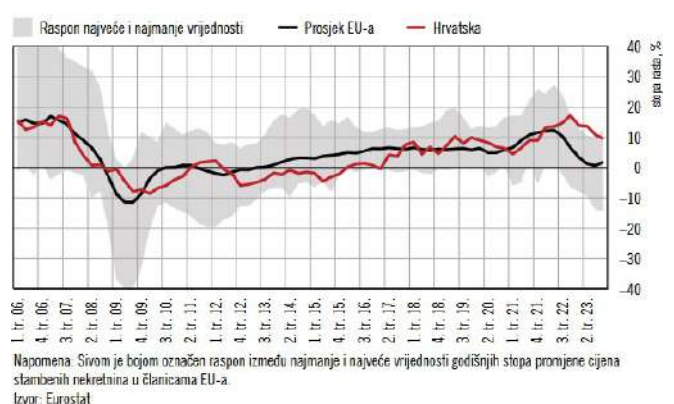
„Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%4 (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika5) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.“

„Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska).“

Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



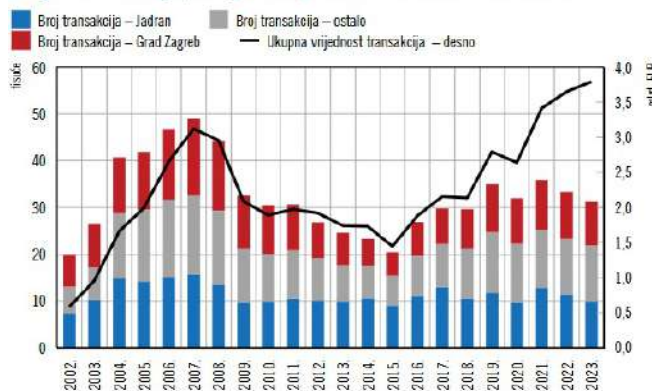
Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



„Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).“

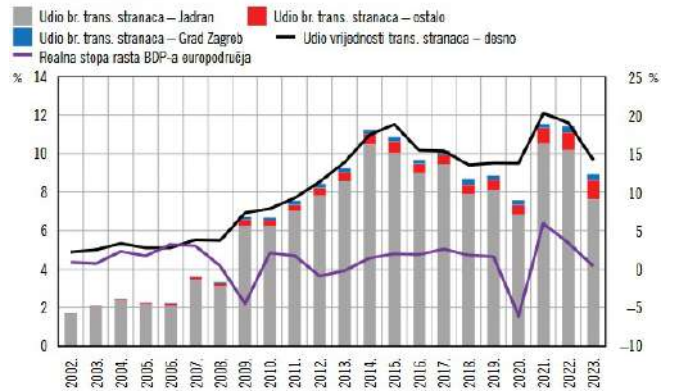
„Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti (Slika B.4.), što je približno pretpandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%, Slika B.5.), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u (Slika B.6.). Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.“

Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



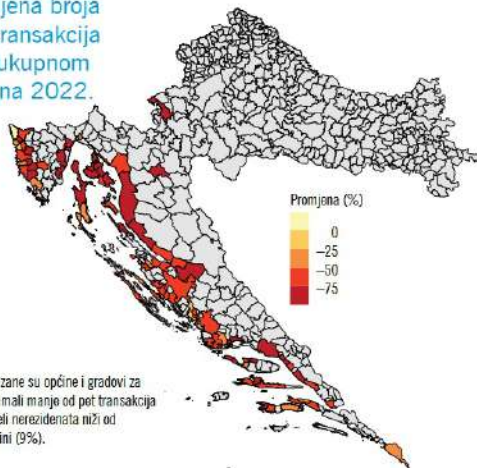
Izvor: Preliminarni podaci Porezne uprave

Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu pada i udio stranaca



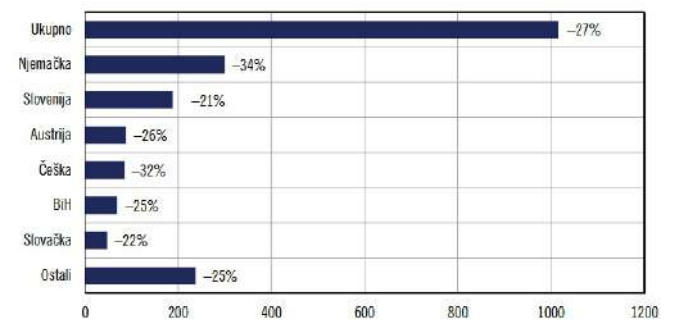
Izvor: Preliminarni podaci Porezne uprave, Eurostat

Slika B.5. Promjena broja kupoprodajnih transakcija nerezidenata u ukupnom broju u odnosu na 2022.



Napomena: Sivom bojom prikazane su općine i gradovi za koje nema podataka ili koji su imali manje od pet transakcija nerezidenata te one čiji su udjeli nerezidenata niži od prosjeka Hrvatske u 2023. godini (9%).  
Izvor: Baza Porezne uprave

Slika B.6. Promjena broja kupoprodaja u kojima su nerezidenti kupci, segmentirana po državama



Napomena: Na osi x nalazi se nominalni pad u broju kupoprodaja, a relativne su promjene prikazane brojevima pokraj stupaca.  
Izvor: Baza Porezne uprave

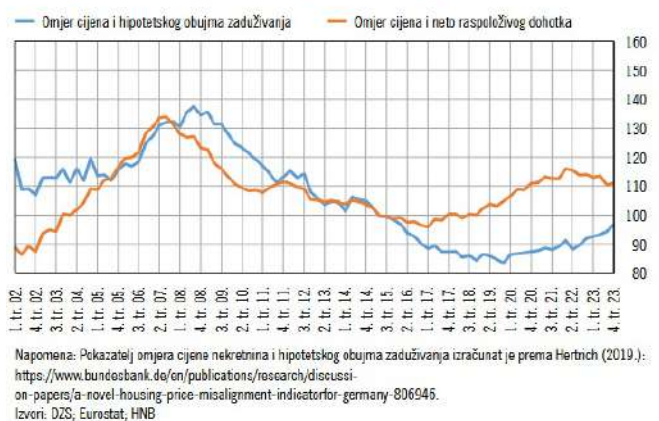
„Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini. Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najamnine (Slika B.7.), moguće je da se ti trendovi preokreću. Naime, rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih osam godina bio je snažniji od rasta cijena najma, čime se smanjivao prinos na nekretnine, a time i atraktivnost takvog oblika ulaganja. Međutim, ako se umjesto prijavljene vrijednosti najamnina, koja ulazi u izračun indeksa potrošačkih cijena, promotri kretanje traženih najamnina (prema podacima internetskog oglasnika) koje su snažno rasle posljednjih godina, uočava se da omjer cijene i najma stagnira još od kraja 2021.6 Budući da se cijene traženog najma odnose na nove ugovore, dok se indeks najma konstruira na temelju svih trenutačno važećih cijena najma, postoji dodatni vremenski odmak između dvije serije. Pritom valja naglasiti da i na tržište najma snažno utječe i prenamjena nekretnina u kratkoročni najam zbog turističke potražnje, posebice na Jadranu i u Zagrebu.“

Slika B.7. Postoje naznake da cijene najma rastu i prate dinamiku cijena nekretnina



izvor: <https://www.hnb.hr/-/financijska-stabilnost-25>  
(objavljeno: lipanj 2024.)

Slika B.8. Iako rast dohotka nadmašuje rast cijena i olakšava kupnju nekretnina, kreditno je financiranje sve teže



## 10. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je vrijednost dobivena po kriterijima određenim člancima 21. i 22. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

### 10.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

<b>Datum procjene vrijednosti</b>	<b>30.09.2024.</b>
<b>Dan procjene kakvoće</b>	<b>30.09.2024.</b>
<b>Dan očevida:</b>	<b>30.09.2024.</b>

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina, koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda,
- troškovna metoda.

Sukladno obilježjima navedenih metoda za procjenu predmetnih čestica odabrana je poredbena metoda.

*„Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.*

*Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.“*

Izvor: „Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina“ NN78/15, članak 24, stavak 1.

Pri utvrđivanju vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su sljedeći propisi i uputstvima:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- 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 zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- “Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina” – Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.
- Pokazatelj troškova građenja – 2022 (Hrvatska komora arhitekata, KLASA: 025-03/23-01/03, URBROJ: 251-505-01-23-3)
- Vlastita praksa u procjeni i evidencija, kao i iskustvena spoznaja o kretanju cijena nekretnina.

## 10.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Grada Pule, procjenjivane čestice nalaze se unutar građevinskog područja naselja.

### 10.2.1. Obilježja procjenjivanog zemljišta

Razvojni stupanj:                    građevinsko zemljište  
Kategorija:                            II.

*„Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinske dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.“*

Izvor: „Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ NN105/15, članak 10, stavak 1, podstavak 2.

### 10.2.2. Poredbene nekretnine

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, uzeta su u obzir prodana zemljišta na sličnoj lokaciji i karakteristika koja sa procjenjivanom nekretninom pokazuje dovoljno podudarna obilježja te realizirana kupoprodajna transakcija nije starija od četiri godine.

*„Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostaviti će i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina za potrebe provedbe Zakona i drugih propisa.“*

Izvor: „Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina“ NN78/15, članak 6, stavak 1.

*„Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.“*

Izvor: „Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ NN105/15, članak 7, stavak 1.

Sukladno odredbama čl. 57. st. 4. Zakona, za procjenu predmetnih nekretnina zatražen je izvadak iz ZKC-a te se isti nalazi u Prilogu.

U svrhu utvrđivanja vrijednosti predmetnih čestica, uvažavajući odredbe čl. 24. stavak 1. Zakona, zbog svojih obilježja koristiti će se sljedeće poredbene nekretnine iz priloženog izvatka:

– k.č. br. 1614/11 k.o. Pula, površina u prometu: 179,00 m<sup>2</sup>, datum transakcije: 20.12.2021., cijena: 122,91 €/m<sup>2</sup>,

– k.č. br. 1281/5 k.o. Pula, površina u prometu: 16,39 m<sup>2</sup>, datum transakcije: 22.01.2021., cijena: 122,03 €/m<sup>2</sup>,

– k.č. br. 1273 k.o. Pula, površina u prometu: 28,66 m<sup>2</sup>, datum transakcije: 02.02.2022., cijena: 104,68 €/m<sup>2</sup>.

### 10.2.3. Utvrđivanje vrijednosti jedinične cijene građevinskog zemljišta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Usporedne nekretnine:

Iako je u dostavljenom izvratku iz ZKC-a navedeno da su poredbene nekretnine svrstane u I. kategoriju građevinskog zemljišta, nesporno je da one temeljem odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) ne zadovoljavaju uvjet te kategorije.

Iz navedenog razloga, poredbene nekretnine imaju jednaka obilježja procjenjivanog zemljišta.

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. Kategorija zemljišta                  | II. kategorija                      |
| 2. Vrsta i mjera građevinskog korištenja | izgrađeni dio građevinskog područja |
| 3. Položajna obilježja                   | uspoređuju se kroz proračun         |

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,40	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Redni broj	Katastarska čestica	Katastarska općina	ID izvadak	Površina katastarske čestice m <sup>2</sup>	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
1.	1614/11	Pula	52487	179,00	122,91	20.12.2021.	142,51	188,98	1,33	162,99
2.	1281/5	Pula	52487	16,39	122,03	22.01.2021.	132,80	188,98	1,42	173,65
3.	1273	Pula	52487	28,66	104,68	02.02.2022.	147,28	188,98	1,28	134,32

prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>): **156,99**

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Redni broj	Katastarska čestica	Katastarska općina	ID izvadak	Površina katastarske čestice m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11)	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje cijena €/m <sup>2</sup>
1.	1614/11	Pula	52487	179,00	162,99	1,00	1,00	1,00	162,99
2.	1281/5	Pula	52487	16,39	173,65	1,00	1,00	1,00	173,65
3.	1273	Pula	52487	28,66	134,32	1,00	1,00	1,00	134,32

prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>): **156,99**30% up: **204,08**30% down: **109,89**

## STATISTIKA

Redni broj	Katastarska čestica	Katastarska općina	ID izvadak	Površina katastarske čestice m <sup>2</sup>	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno) €/m <sup>2</sup>	
1.	1614/11	Pula	52487	179,00	122,91	162,99	162,99	3,82%	6,00	36,02	zadovoljava
2.	1281/5	Pula	52487	16,39	122,03	173,65	173,65	10,62%	16,67	277,78	zadovoljava
3.	1273	Pula	52487	28,66	104,68	134,32	134,32	-14,44%	-22,67	513,86	zadovoljava

prosječna cijena - medijan (€/m<sup>2</sup>): **156,99**

827,67

standardno odstupanje (±): **16,61** -10,58%Pravilo 2-sigma (±): **33,22** -21,16%

Vrijednost jedinične cijene za čestice na predmetnom području, nakon izvršenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, iznosi **156,99 €/m<sup>2</sup>**.

#### 10.2.4. Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta dana je kao umnožak procijenjene prosječne jedinične cijene na tržištu u vrijeme izrade procjene i površine čestice.

Redni broj	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice	Jedinična cijena Jc	Ukupna vrijednost Tvz
	k.č.	k.o.	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
1.	1266/6	Pula	76,00	156,99	11.931,24
2.	1296/1		32,00		5.023,68
					16.954,92

## 11. MIŠLJENJE

Temeljem ovog procjembenog elaborata, kojem je zadatak bio procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina k.č. br. 1266/6 i k.č. br. 1296/1 obje k.o. Pula, a prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-31, Zagreb, 08.05.2023., usvajam vrijednost na sljedeći iznos:

**17.000,00 €.**

Navedeni iznosi ne podliježu PDV-u, već se obračunava porez na promet nekretnina u visini od 3%.

Ovaj procjembeni elaborat sačinjen je u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih se 2 (dva) predaju naručitelju, a 1 (jedan) ostaje u arhivi izvršitelja.

Procjenu izradio:  
**Goran Modrušan ing. građ.**

Rješenje o imenovanju broj:  
4 Su-1783/2014  
od 19. srpnja 2021. g.  
52 100 Pula, Špiljavac 5

PULA, 01. prosinac 2024. godine

**12. IZJAVA PROCJENITELJA**

- Pružena usluga procjenitelja je obavljena sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH,
- Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
- Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti,
- Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni,
- Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima,
- Procjena je izrađena samostalno,
- Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

**13. PRILOZI**

- Zahtjev za izradu procjemenog elaborata
- Izvadak iz zemljišnoknjižnog odjela (ZK uložak br. 13464 i br. 4327 oba k.o. Pula) – neslužbena kopija
- Izvadak iz katastra (Posjedovni list br. 8662 k.o. Pula) – neslužbena kopija
- Izvod iz katastarskog plana za predmetne čestice – neslužbena kopija
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta



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

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

KLASA:944-05/24-01/26  
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-34  
Pula, 12.09.2024

**MOD GRUPA d.o.o.**  
**ŠPILJAVAC 5**  
**52 100 PULA**

**PREDMET:    NATJEČAJ ZA PRODAJU GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA -**  
**TRAVANJ 2024**  
**Dopis**

Poštovani,

molimo da u ime i za račun ovog Upravnog odjela izradite procjembene elaborate za procjenu vrijednosti dolje navedenih nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja nekretnine:

1.    k.č. 6754/2 k.o. Pula sa 19 m<sup>2</sup>, k.č. 6754/3 k.o. Pula sa 17 m<sup>2</sup> i k.č. 5020/11 k.o. Pula sa 19 m<sup>2</sup> sve tri čestice mogu ići u jedan elaborat i dio su građevne čestice utvrđene rješenjem o utvrđivanju građevne čestice,
2.    k.č. 6743/2 k.o. Pula sa 21 m<sup>2</sup>, - svrha kupoprodaje je formiranja građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č. 5160/9 k.o. Pula koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine,
- 3, k.č. 1296/1 k.o. Pula sa 32 m<sup>2</sup> i k.č. 1266/6 k.o. Pula sa 76 m<sup>2</sup> – obje čestice mogu ići u jedan elaborat, a k.č. 1296/1 k.o. Pula dio je građevne čestice utvrđene rješenjem o



utvrđivanju građevne čestice, a za k.č. 1266/6 k.o. Pula još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č. 1270 k.o. Pula,

4. suvlasnički udio 57/991 od k.č. 3723/13 k.o. Pula - svrha kupoprodaje je prethodna provedbe geodetskog elaborata potvrđenog od strane RH-DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola kojim se od 57/991 dijela k.č. 3723/13 sa 991 m<sup>2</sup> i k.č. 3723/246 sa 602 m<sup>2</sup> formira nova građevna čestica k.č. 3723/246 sa 659 m<sup>2</sup>, sve u skladu sa grafičkim prikazom koji će činiti sastavni dio Rješenja u utvrđivanju građevne čestice,

5. k.č.zgr. 1254 k.o. Pula sa 190 m<sup>2</sup> (svrha kupoprodaje je formiranja građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č.zgr. 1255, k.č. 618 i k.č. 617 sve k.o. Pula koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine budući je na istoj izgrađen kameni ogradni zid za sjevernoj i zapadnoj međi, hortikulturno je uredio te na taj način izvršava faktički posjed i koristi nekretninu kao okućnicu zgradi izgrađenoj na k.č.zgr. 1255 i 618 obje k.o. Pula,

6. k.č. 5282/13 k.o. Pula sa 941 m<sup>2</sup> - procjeniti kao samostalnu parcelu.

S poštovanjem,

**POMOĆNIK PROČELNICE**  
**Zlatko Džananović, 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: Džananović Zlatko, GRAD PULA-POLA

Datum: 13.09.2024 08:52:09

Certifikat: 0

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

Hash: SHA256 RSA





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 30.09.2024. 17:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 13464

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11892/2004  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1266/6	DVORIŠTE			76	Pripis iz uložka 11201
		UKUPNO:			76	

## 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 30.09.2024.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 30.09.2024. 17:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 4327

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12627/2024  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1296/1	DVORIŠTE			32	
		UKUPNO:			32	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	
1.4	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-12627/2024  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačen prijedlog Kramar Ticijana, OIB: 98130255424 za provedbu Prijavnog lista za zk Klasa: 932-06/2024-02/791 16. svibnja 2024. godine, Ugovora i tabularne izjave (Javni bilježnik Marine Paić Čerin) od 10. srpnja 2024. godine, Specijalne punomoći (Javni bilježnik Marine Paić Čerin) od 28. veljače 2024. godine i pravomoćnog Rješenja o utvrđenju građevne čestice Istarske županije, Grada Pule – Pola, Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za gradnju, Klasa: UP/I-350-05/23-05/000008, Urbroj: 2163-7-05-03-0404-24-0010 od 11. siječnja 2024. godine a glede kč.br. kč.br. zgr. 2094, kč. br. 1296/1 i kč. br. 1270 sve k.o. Pula.	na 1 (1 3)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2024.



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

Stanje na dan: 30.09.2024. 18:05

## 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
		2/1		271	38		
			POSEBNA NAMJENA	271			
		2/2		30	38		
			JAVNI PARK	30			
		8		1261	39		
			TRG	1261			
*		14		111	24		
			RUŠEVINA	111			
*		18		95	24		
			GRADILIŠTE	95			
*		19		170	24		
			KUĆA	170			
*		20		272	24		
			KUĆA	272			
*		21		35	24		
			KUĆA	35			
*		22		125	24		
			KUĆA	125			
		24		73	39		
			VOĆNJAK	73			
*		24		91	24		
			KUĆA I DVORIŠTE	91			
*		25		93	24		
			KUĆA I DVORIŠTE	93			
		25		252	39		
			VOĆNJAK	252			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1266/6		76	16		
			DVORIŠTE	76			
		1267/3		153	16		
			VOĆNJAK	153			
		1269		206	16		
			VOĆNJAK	206			
*		1272/2		200	40		
			RUŠEVINA	200			
*		1274/1	ŠIŠANSKA 25	387	40		
			G.ZGR.ŠUPA	10			
			G.ZGR.GARAŽA	21			
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	129			
			OBIT.ST.ZGR.	198			
			G.ZGR.GARAŽA	29			
*		1274/2		85	40		
			KUĆA I DVORIŠTE	85			
*		1274/54		37	40		
			RUŠEVINA	37			
*		1274/62		165	40		
			KUĆA I DVORIŠTE	165			
		1279/3		266	16		
			VOĆNJAK	266			
*		1282/6		34	40		
			KUĆA	34			
*		1283/2		37	40		
			KUĆA	37			
*		1288/1	Santoriova ulica - Via Santorio Santorio	273	40		
			KUĆA I DVORIŠTE	273			
*		1290/28		35	40		
			PUT	35			
		1296/1		32	16		
			DVORIŠTE	32			
*		1296		163	26		
			KUĆA I DVORIŠTE	163			
		1297/4		100	16		
			PUT	100			
*		1297		129	26		
			KUĆA I DVORIŠTE	129			
*		1299/1		167	26		
			KUĆA I DVORIŠTE	167			
*		1300/5		118	26		
			KUĆA I DVORIŠTE	118			
*		1300/7		133	26		
			KUĆA I DVORIŠTE	133			
		1302		71	16		
			DVORIŠTE	71			



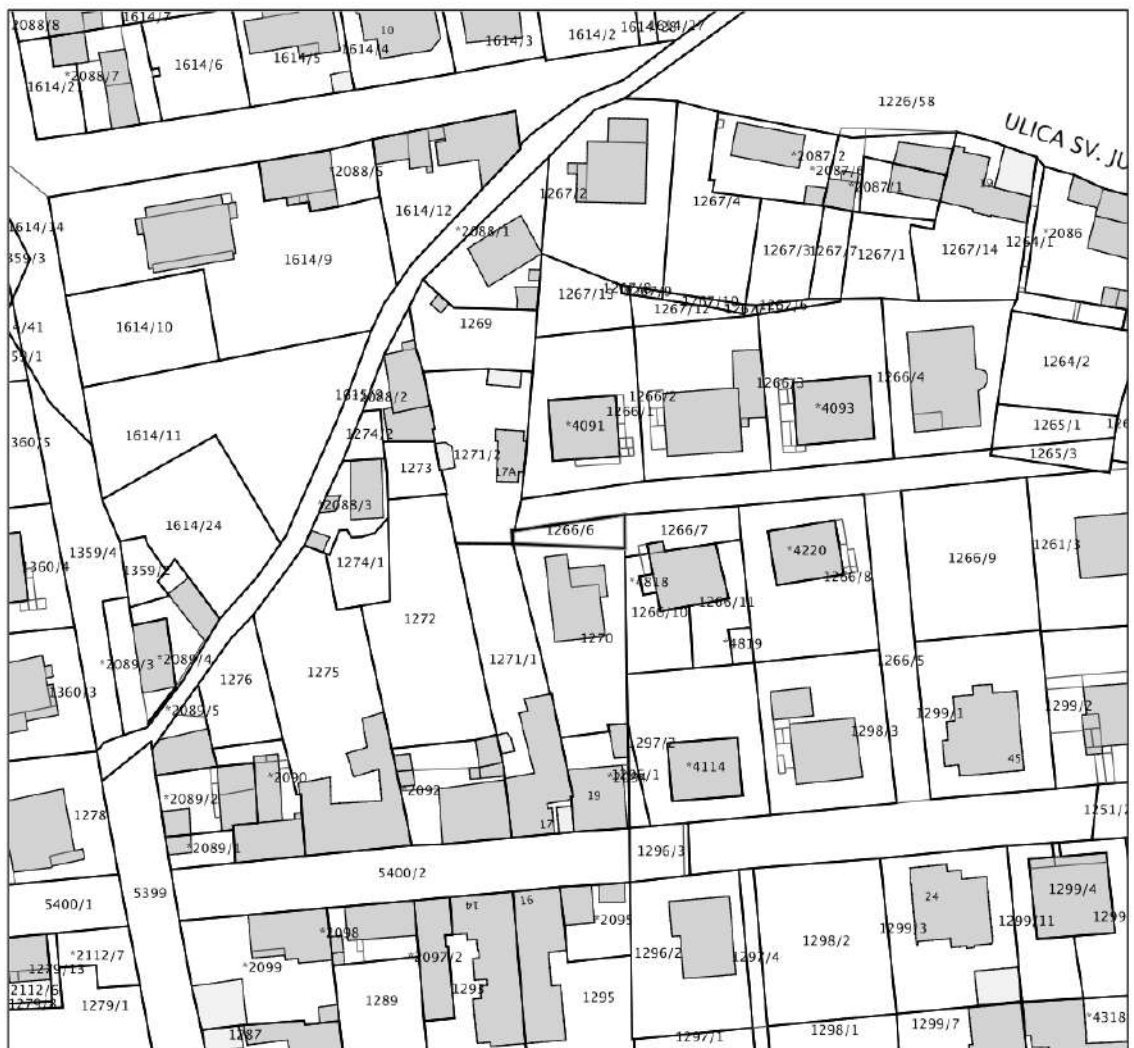
REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
 PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA  
 K.o. PULA  
 k.č.br.: 1266/6

Stanje na dan: 30.09.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
 Izvomo mjerilo 1:1250





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: GORAN MODRUŠAN (61181621118)

ID Izvatka: 52487

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VITASOVIĆEVA ULICA, PULA - POLA	VITASOVIĆEVA ULICA, PULA - POLA	RADNIČKA ULICA, PULA - POLA	VINOGRADSKA ULICA, PULA - POLA	PLOMINSKA ULICA, PULA - POLA	BENČIĆEVA ULICA - VA DRAGONIR 66A, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1622/1	1614/53	1614/11	1281/5	1273	1226/64
6	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL (m <sup>2</sup> )	380	312	716	34	86	10
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	160	78	179	16,39	28,66	10
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	4211/10000	1/4	1/4	108/224	4/12	1/1
10	K.Č.	1622/1	1614/53	1614/11	1281/5	1273	1226/64
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	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max					
		K1n max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	131,25	257,37	122,91	122,03	104,68	190,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.10.2020	25.08.2022	20.12.2021	22.01.2021	02.02.2022	16.08.2023
18	CJENOVNI BLOK	PULA - STAMBENO 7	PULA - STAMBENO 7	PULA - STAMBENO 7	PULA - STAMBENO 7	PULA - STAMBENO 7	PULA - STAMBENO 7
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PULA - POLA odnosno na k.č. 1266/6; 1296/1 k.o. PULA, PULA; PULA, PULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

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

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

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

KLASA: 940-03/24-01/587

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 22.10.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**


**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno 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

**NAMIJENA:** GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska 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, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitna zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



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:940-03/26-03/10  
URBROJ:2163-7-05-0524-26-3  
Pula, 03.03.2026

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

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na ispravljeni procjembeni  
elaborat br. 7824-3 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina  
kč.br. 1266/6 i kč.br. 1296/1 k.o. Pula**  
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na ispravljeni procjembeni elaborat br. 7824-3, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Gorana Modrušana, dipl.ing.građ., iz MOD GRUPE d.o.o., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina **kč.br. 1266/6 i kč.br. 1296/1 k.o. Pula**, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 26. veljače 2026. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata usklađenog s Mišljenjem ovog povjerenstva KLASA: 940-03/25-03/18, URBROJ: 2163-7-05-0524-25-10 od 16.12.2025. godine, 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 156,99 eura/m<sup>2</sup> 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.

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.

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

Potpisnik: ANAMARIJA ŠEGOTA, GRAD PULA

Datum: 03.03.2026 15:21:11

Certifikat: 008E26B605C4177B4E00000005FC837F2

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR

Hash: sha256RSA

