

Na temelju odredbi članka 35. 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 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), u vezi s 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 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), i člankom 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 - pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 27. kolovoza 2024. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o kupnji nekretnine**  
**dio k.č. br. 1446/386 k.o. Pula**  
**nove oznake k.č. br. 1446/394 k.o. Pula**

**I**

Utvrđuje se:

- da je pravomoćnom Lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I 350-05/13-01/14 URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2013. godine planiran zahvat u prostoru - rekonstrukcija prometnice, izgradnja kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete u ulici Paduljski put u Puli;
- da je za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Pula, na temelju navedene Lokacijske dozvole, izrađen geodetski elaborat parcelacije s potvrdom tehničke ispravnosti, Klasa: 932-06/14-02/49, Urbroj: 541-27-01/2-14-3;
- da je sukladno navedenom geodetskom elaboratu parcelacije, rekonstrukcijom odnosno prometnice obuhvaćena nekretnina u vlasništvu Mirjane Modrušan, OIB: 64028504281, Paduljski put 25, od koje se, kao matične k.č. br. 1446/386, k.o. Pula, formira k.č. br. 1446/394, k.o. Pula, površine 23 m<sup>2</sup>, koja ulazi u sastav prometnice;
- da je u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine - predmetne novoformirane k.č. br. 1446/394, površine 23 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, izrađen procjembeni elaborat od strane Alpha consulting d.o.o., po stalnoj sudskoj vještakinji graditeljske struke i procjene nekretnina Ani Hećimović dipl.ing.građ., broj elaborata 34/2023, kojim procjembenim elaboratom je utvrđena naknada za potpuno izvlaštenje navedene nekretnine, u iznosu od 3.270,00 €;
- da je u postupku pred Istarskom županijom, KLASA: UP/I-943-04/20-01/327, radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine, izrađen procjembeni elaborat stalne sudske vještakinje Milice Gavranović, univ.dipl.ing.arh od lipnja 2020. godine, kojim je utvrđen posljedični gubitak odnosno nekretnine u iznosu od 43.000,00 kn odnosno 5.707,08 € sukladno fiksnom tečaju konverzije, koji iznosi 7,53450 HRK za 1,00 EUR;

- da je u postupku pred Istarskom županijom, KLASA: UP/I-943-04/20-01/327, radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine, izrađen procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka Branka Anđelinija, dipl.ing.od srpnja 2020. godine, o stanju i vrijednosti kultura predmetne nekretnine za potrebe rekonstrukcije odnosno prometnice, kojim elaboratom je utvrđena šteta na kulturama u iznosu od 5.881,00 kn odnosno 780,54 € sukladno fiksnom tečaju konverzije, koji iznosi 7,53450 HRK za 1,00 EUR.

## II

Utvrđuje se da je Mirjana Modrušan, OIB: 64028504281, Paduljski put 25, na Zapisnik Grada Pula - Pola, Odsjeka za upravljanje imovinom, KLASA:947-03/18-01/111, URBROJ:2163-7-05-01-0529-24-305 od 16. srpnja 2024. godine, dala izjavu o istovjetnosti, kojom potvrđuje da je jedna te ista osoba kao i MODRUŠAN MIRJANA POK. ĐULIA, ROĐ. 05.08.1965. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25, s kojim osobnim podacima dolazi upisana kao vlasnica nekretnine matične k.č. br. 1446/386, upisane u z.k. uložak broj 14765, k.o. Pula.

Utvrđuje se da je na odnosnom Zapisniku, na temelju navedenih procjembenih elaborata Mirjana Modrušan, OIB: 64028504281, Paduljski put 25, izrazila suglasnost s utvrđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 3.270,00 € zatim s utvrđenim posljedičnim gubitkom odnosne nekretnine u iznosu od 5.707,08 € te s utvrđenom naknadom štete na kulturama u iznosu od 780,54 € kao i s prijedlogom da Grad Pula - Pola odnosni dio matične nekretnine otkupi po utvrđenim vrijednostima.

Sukladno prethodnim utvrđenjima, u svrhu izgradnje odnosno komunalne infrastrukture, između Mirjane Modrušan kao prodavateljice, s jedne strane, i Grada Pula - Pola kao kupca, s druge strane, sklopit će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine nove oznake k.č. br. 1446/394 u k.o. Pula, površine 23 m<sup>2</sup>, uz isplatu prodavateljici kupoprodajne cijene i utvrđenih naknada u ukupnom iznosu od 9.757,62 €, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

## III

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pula - Pola na nekretnini nove oznake k.č. br. 1446/394 u k.o. Pula, izvršit će se nakon provedbe predmetnog geodetskog elaborata parcelacije i formiranja odnosne katastarske čestice u katastarskom operatu.

## IV

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove.

## V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/18-01/111  
URBROJ:2163-7-05-01-0529-24-308  
Pula, 27. kolovoz 2024.

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

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

## OBRAZLOŽENJE

### PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Odredbe članka 35. 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 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), u vezi s 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 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i člankom 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 - pročišćeni tekst).

### OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke na temelju koje će se u svrhu rekonstrukcije prometnice, izgradnje kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put u Puli, pristupiti sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine koja ulazi u sastav prometnice.

### PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Pravomoćnom Lokacijskom dozvolom, Klasa: UP/I 350-05/13-01/14, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2013. godine, odobren je planirani zahvat u prostoru: rekonstrukcija prometnice, izgradnja kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put na području MO Veli Vrh u Puli.

Za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Pula, na temelju navedene Lokacijske dozvole, izrađen je geodetski elaborat parcelacije s potvrdom tehničke ispravnosti, Klasa: 932-06/14-02/49, Urbroj: 541-27-01/2-14-3.

Prema navedenom geodetskom elaboratu parcelacije, rekonstrukcijom odnosno prometnice obuhvaćena je nekretnina u vlasništvu Mirjane Modrušan, OIB: 64028504281, Paduljski put 25, od koje se, kao matične k.č. br. 1446/386, k.o. Pula, formira k.č. br. 1446/394, k.o. Pula, površine 23 m<sup>2</sup>, koja ulazi u sastav prometnice.

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine - predmetne novoformirane k.č. br. 1446/394, površine 23 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, izrađen je procjembeni elaborat od strane Alpha consulting d.o.o., po stalnoj sudskoj vještakinji graditeljske struke i procjene nekretnina Ani Hećimović dipl.ing.građ., broj elaborata 34/2023. Navedenim procjembenim elaboratom utvrđena je naknada za potpuno izvlaštenje novoformirane k.č. br. 1446/394, površine 23 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, u iznosu od 3.270,00 €.

U postupku pred Istarskom županijom, KLASA: UP/I-943-04/20-01/327, radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine, izrađen je procjembeni elaborat stalne sudske vještakinje Milice Gavranović, univ.dipl.ing.arh od lipnja 2020. godine, kojim je utvrđen posljedični gubitak odnosno nekretnine u iznosu od 43.000,00 kn odnosno 5.707,08 € sukladno fiksnom tečaju konverzije, koji iznosi 7,53450 HRK za 1,00 EUR.

U postupku pred Istarskom županijom, KLASA: UP/I-943-04/20-01/327, radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine, izrađen je procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka Branka Anđelinija, dipl.ing.od srpnja 2020. godine, o stanju i vrijednosti kultura predmetne nekretnine za potrebe rekonstrukcije odnosno prometnice, kojim elaboratom je utvrđena šteta na kulturama u iznosu od 5.881,00 kn odnosno 780,54 € sukladno fiksnom tečaju konverzije, koji iznosi 7,53450 HRK za 1,00 EUR.

Mirjana Modrušan, OIB: 64028504281, Paduljski put 25, na Zapisnik Grada Pula-Pola, Odsjeka za upravljanje imovinom, KLASA:947-03/18-01/111, URBROJ:2163-7-05-01-0529-24-305 od 16. srpnja 2024. godine, dala je izjavu o istovjetnosti, kojom potvrđuje da je jedna te ista osoba kao i MODRUŠAN MIRJANA POK. ĐULIA, ROĐ. 05.08.1965. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25, s kojim osobnim podacima dolazi upisana kao vlasnica nekretnine matične k.č. br. 1446/386, upisane u z.k. uložak broj 14765, k.o. Pula.

Na odnosnom Zapisniku, na temelju navedenih procjembenih elaborata, Mirjana Modrušan, OIB: 64028504281, Paduljski put 25, izrazila je suglasnost s utvrđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 3.270,00 € zatim s utvrđenim posljedičnim gubitkom odnosne nekretnine u iznosu od 5.707,08 € te s utvrđenom naknadom štete na kulturama u iznosu od 780,54 € kao i s prijedlogom da Grad Pula - Pola odnosnu nekretninu otkupi po utvrđenim vrijednostima u ukupnom iznosu od 9.757,62 €.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pula - Pola na nekretnini nove oznake k.č. br. 1446/394 u k.o. Pula, izvršit će se nakon provedbe predmetnog geodetskog elaborata parcelacije i formiranja odnosne katastarske čestice u katastarskom operatu.


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

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju: R0656, račun: 411190, opis: ostala zemljišta Proračuna Grada Pula – Pola za 2024. godinu.

Pripremio:  
Stefan Kovčalića, univ. mag. iur.

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



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

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

KLASA:947-03/18-01/111  
URBROJ:2163-7-05-01-0529-24-305  
Pula, 16.07.2024

## ZAPISNIK

sastavljen dana 21. ožujka 2024. godine, u službenim prostorima Grada Pula-Pola, Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove u Puli, Forum 2, u predmetu: „Rješavanje imovinsko pravnih odnosa - Paduljski put – priprema za izgradnju“.

Započeto u 12:45 sati.

### Prisutni:

#### Za Upravni odjel:

Pročelnica Sanja Kljajić Dakić

#### Za Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte:

Pomoćnik pročelnice Igor Bukarica

#### Stranka:

Mirjana Modrušan  
OIB: 64028504281  
Paduljski Put 25, Pula

Po pozivu pristupa Mirjana Modrušan, OIB: 64028504281, Paduljski put 25, vlasnica matične nekretnine oznake k.č. br. 1446/386, k.o. Pula.

Utvrđuje se da je stranka prethodno upoznata da Grad Pula-Pola vodi postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa vezanih za potrebe rekonstrukcije prometnice u ulici Paduljski put, te se utvrđuje da su stranci uredno dostavljeni niže navedeni procjembeni elaborati te da je upoznata sa sadržajem istih.

Za navedeni zahvat u prostoru izdana je pravomoćna Lokacijska dozvola, Klasa: UP/I 350-05/13-01/14, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2013. godine – rekonstrukcija prometnice, izgradnja kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put na području MO Veli Vrh u Puli.

Za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Pula, na temelju navedene Lokacijske dozvole, izrađen je geodetski elaborat parcelacije s potvrdom tehničke ispravnosti, Klasa: 932-06/14-02/49, Urbroj: 541-27-01/2-14-3.

Prema navedenom geodetskom elaboratu parcelacije, rekonstrukcijom odnosno prometnice obuhvaćena je nekretnina u vlasništvu stranke, od koje se, kao matične k.č. br. 1446/386, k.o. Pula, formira k.č. br. 1446/394, k.o. Pula, površine 23 m<sup>2</sup>, koja ulazi u sastav odnosno prometnice.

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine - predmetne novoformirane k.č. br. 1446/394, površine 23 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, izrađen je procjembeni elaborat od strane Alpha consulting d.o.o., po stalnoj sudskoj vještakinji graditeljske struke i procjene nekretnina Ani Hećimović dipl.ing.grad., broj elaborata 34/2023.

Navedenim procjembenim elaboratom utvrđena je naknada za potpuno izvlaštenje novoformirane k.č. br. 1446/394, površine 23 m<sup>2</sup>, k.o. Pula, u iznosu od 3.270,00 €.

Odnosnim procjembenim elaboratom utvrđena je naknada za uklanjanje ogradnog zida u iznosu od 3.300,00 € koja pripada vlasniku ukoliko investitor tijekom izgradnje prometnice ne izgradi ogradni zid na međi po uzoru na postojeći.

U postupku pred Istarskom županijom, KLASA: UP/I-943-04/20-01/327, radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine, izrađen je procjembeni elaborat stalne sudske vještakinje Milice Gavranović, univ.dipl.ing.arh od lipnja 2020. godine, kojim je utvrđen posljedični gubitak odnosno nekretnine u iznosu od 43.000,00 kn odnosno 5.707,08 € sukladno fiksnom tečaju konverzije, koji iznosi 7,53450 HRK za 1,00 EUR.

U postupku pred Istarskom županijom, KLASA: UP/I-943-04/20-01/327, radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine, izrađen je procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka Branka Andelinija, dipl.ing.od srpnja 2020. godine, o stanju i vrijednosti kultura predmetne nekretnine za potrebe rekonstrukcije odnosno prometnice, kojim elaboratom je utvrđena šteta na kulturama u iznosu od 5.881,00 kn odnosno 780,54 € sukladno fiksnom tečaju konverzije, koji iznosi 7,53450 HRK za 1,00 EUR.

Poziva se nazočna stranaka da se očituje o navedenom.

Stranka izjavljuje:

Daje se izjava o istovjetnosti, kojom potvrđujem da sam jedna te ista osoba kao i MODRUŠAN MIRJANA POK. ĐULIA, ROD. 05.08.1965. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25, s kojim osobnim podacima sam upisana kao suvlasnica matične nekretnine oznake k.č. br. 1446/386, k.o. Pula.

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom od strane Alpha consulting d.o.o., po stalnoj sudskoj vještakinji graditeljske struke i procjene nekretnina Ani Hećimović dipl.ing.grad., broj elaborata 34/2023, prihvaća se utvrđena naknada za potpuno izvlaštenje nekretnine -novoformirane k.č. br. 1446/394, površine 23 m2, k.o. Pula, u iznosu od 3.270,00 €.

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom od strane stalne sudske vještakinje Milice Gavranović, univ.dipl.ing.arh od lipnja 2020. godine, prihvaća se utvrđeni posljedični gubitak odnosno nekretnine u iznosu 5.707,08 € (ogradni zid, ulazni portun, ulazna staza, kolni portun sa vodicicom, korito za lozu, popločani dio dvorišta i dio pergole).

Sukladno procjembenom elaboratu izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka Branka Anđelinija, dipl.ing.od srpnja 2020. godine, prihvaća se utvrđena šteta na kulturama u iznosu od 780,54 €.

Na temelju odnosnih procjembenih elaborata i prethodnih utvrđenja, putem nadležnih Upravnih tijela Grada Pula-Pola, prihvaća se rješavanje imovinsko-pravnih odnosa glede odnosno novoformirane nekretnine obuhvaćene izgradnjom komunalne infrastrukture, na način da Grad Pula-Pola otkupi predmetnu novoformiranu k.č. br. 1446/394, površine 23 m2, k.o. Pula, po kupoprodajnoj cijeni u od 3.270,00 € uz rok isplate kupoprodajne cijene od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

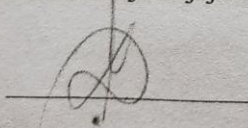
Istim ugovorom, Grad Pula-Pola preuzeti će obvezu isplatiti stranci iznos od ukupno 6.487,62 € na ime naknade za posljedični gubitak odnosno nekretnine i štete na kulturama, uz rok isplate od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Zapisnik je stranci pročitana, na isti nema primjedbi, te ga vlastoručno potpisuje.

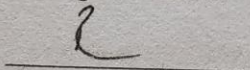
Zapisnik je sastavljen u dva (2) primjerka.

Dovršeno u 13:15 sati

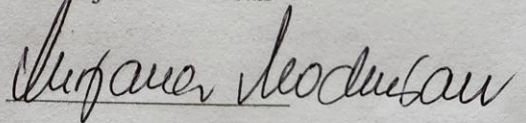
Za Grad Pula-Pola:  
Pročelnica Sanja Kljajić Dakić



Pomoćnik pročelnice Upravnog odjela za  
Urbanizam, investicije i razvojne projekte  
Igor Bukarica



Stranka:  
Mirjana Modrušan





**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**



NEKRETNINA	:	dio k.č.br. 1446/386 k.o. Pula nove oznake k.č.br. 1446/394 k.o. Pula površine 23 m <sup>2</sup>
VLASNICI	:	5. Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN MIRJANA, OIB: 64028504281, PADULJSKI PUT - VIA PADULI 25, PULA 52100 PULA 6. Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN MIRJANA POK. ĐULIA, ROĐ. 05.08.1965. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25
SVRHA:	:	utvrđivanje tržišne vrijednosti radi utvrđivanje visine naknade za izvlaštenje
NARUČITELJ	:	Grad Pula
El.broj	:	34 / 2023

PULA, 03.09.2023.

Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

### Sažetak procjene

<b>PODACI</b>	<b>UTVRĐENO</b>
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matičnih k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	1446/386
oznaka nove k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	<b>1446/394</b>
površina zemljišta - dio k.č. 1446/386 k.o. Pula, nove oznake k.č.br. 1446/394 k.o. Pula na kojima se planira prometnica (m <sup>2</sup> )	<b>23</b>
Tržišna vrijednost dijela zemljišta na kojem se planira prometnica (€)	3,266.00
Posljedični dobici (€)	0.00
Posljedični gubici (€)	0.00
<b>Ukupno naknada za k.č.br. 1446/394 k.o.Pula (€)</b>	<b>3,266.00</b>
<b>Ukupno naknada za k.č.br. 1446/394 k.o. Pula- prometnica (€)- zaokruženo</b>	<b>3,270.00</b>
Naknada za uklonjene građevine (€):	3,300.00
<b>Ukupno naknada za k.č.br. 1446/394 k.o. Pula- prometnica s građevinama (€)</b>	<b>6,566.00</b>
<b>Ukupno naknada za dijelove k.č.br. 1146/394 k.o. Pula- prometnica s građevinama (€)- zaokruženo</b>	<b>6,570.00</b>
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09

## 1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-482/2019-6  
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., 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), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

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

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

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.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4Su-92/09  
Datum: 11. ožujka 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), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, OIB: 48382717379, od oca Ante, rođena 16. veljače 1963., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Pule, Lošinjska 19a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

### Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ana Hećimović nije evidentirana 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.

Predsjednik suda

Iztok Krbec

CERTIFICATE  
OF  
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ana Hecimovic REV**


**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)



Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGoVA**



Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

## 2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

### Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 114/18., 39/19, 98/19, 67/23)  
Zakon i gradnji ( NN RH 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 )

### Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN RH 78/2015)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN RH 105/2015 )

### Propisi o vlasništvu:

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, 122/22)

### Ostala dokumentacija

- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst,
- Geodetski elaborat 116/13 od 20.11.2013., izrađen od društva Alter Gea d.o.o., ovjeren od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola KLASA: 932-06/14-02/49, Urbroj: 541-27-01/2-14-3 od 19.05.2014.

## 3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

### 3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Zadatom za izradu procjembenih elaborata Klasa:947-03/18-01/111, Urbroj: 2163-7-04-05-0529-23-277 od 23. svibnja 2023. godine, od RH- IŽ- Grad Pula - Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom, Odsjek za upravljanje imovinom, zatraženo je te sam pristupila izradi procjene tržišne vrijednosti novonastalih katastarskih čestica prema geodetskom elaboratu parcelacije:

- k.č. br. 1446/394 k.o. Pula – nastala od matične k.č. br. 1446/386 k.o. Pula
- k.č. br. 1446/395 k.o. Pula – nastala od matične k.č. br. 1446/162 k.o. Pula.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje visine naknade za izvlaštenje navedenih novonastalih katastarskih čestica radi izgradnje objekta komunalne infrastrukture – rekonstrukcije dijela prometnice Paduljski put u Puli, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Sukladno zadatku datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjembenog elaborata.

Očevidom na licu mjesta 24.06.2023. godine identificirana je i fotografirana nekretnina te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 03.09.2023.

Dan vrednovanja: 03.09.2023.

Pretpostavlja se da se stanje nekretnine nije promjenilo od dana očevida do dana vrednovanja

### 3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

- kategorijska zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi u zoni namjene S .
- koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

### 4. Opis nekretnine k.č. br. 1446/386 k.o. Pula

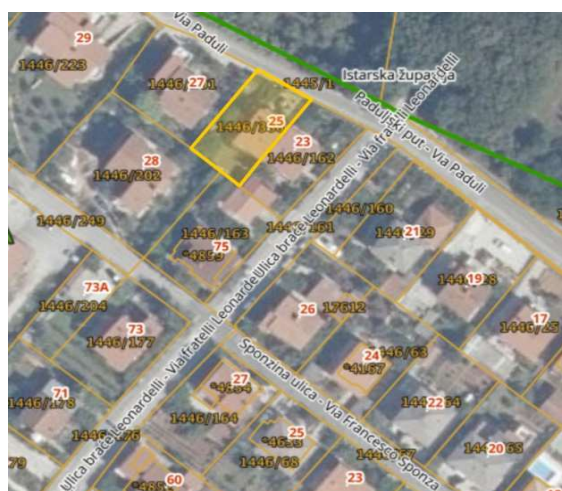
Zemljište je građevna čestica na kojoj je izgrađena građevina s uređenom okućnicom. Nekretnina je smještena uz postojeću prometnicu Paduljski put cijelom duljinom svoje sjeverne međe.

#### 4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul. 14765 k.o. Pula, vlasnik Mirjana Modrušan

Površine zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi iznosi 441 m<sup>2</sup>, kultura kuća, dvorište, Paduljski put 25

Upisane kulture i površina zemljišta istovjetne su katastru kao u zemljišnoj knjizi, kao posjednici upisani Mirjana Modrušan i Željko Modrušan, svako u 1/2 dijela



#### 4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 1446/386 k.o. Pula na ortofoto podlozi:





### 4.3. Opis nekretnine

#### 4.3.1. Način korištenja nekretnine

##### Podaci s očevida

Nekretnina je smještena uz postojeći Paduljski put.

Nekretnina je građevinsko zemljište na kojem je izgrađena građevina i uređena okućnica, ograđeno. Dio koji je predmet izvlaštenja uski je pojas uz sjevernu među, prema Paduljskom putu, cijelom dužinom površine koja je predmet procjene, prema postojećoj prometnici, izgrađen je ogradni zid, pješački i kolni ulaz te postavljena ograda od žičanog pletiva.



#### 4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi dijelom je izgrađena komunalna infrastruktura.

#### 4.5. Štetne emisije, buka i zagađenje

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




#### 4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

#### 4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Za predmetno područje 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) i Generalni urbanistički plan Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema Generalnom urbanističkom planu Pule u zoni namjene S-površine stanovanja.

Prostorni plan uređenja Grada Pula, kartografski prikaz 5.1. Građevinska područja - nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, izgrađeni dio

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni

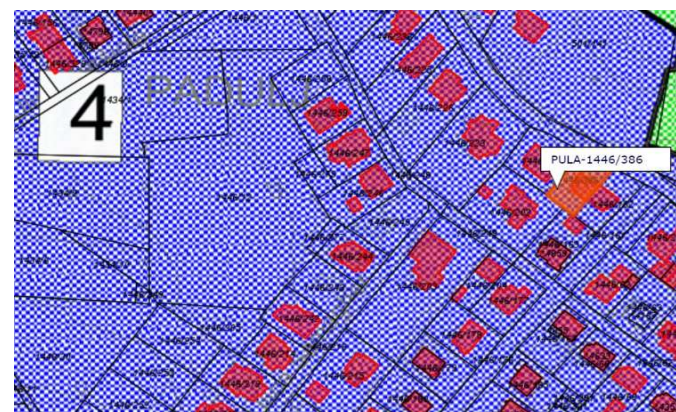


Generalni urbanistički plan Pula- Kartografski prikaz 1B, Korištenje i namjena prostora: nekretnina se nalazi unutar zone namjene S

Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji stambenih građevina u okviru kojih se uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena) mogu graditi i prostorije gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena u skladu sa propisanim djelatnostima) tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine.



Generalni urbanistički plan Pula- Kartografski prikaz 4.3. Način gradnje- zemljište se nalazi unutar zone oznake "4"



<b>TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRAĐENJA GRAĐEVINA SVIH NAMJENA</b>						
oznaka uzone	zona	min.površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	max.površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> )	max koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih
<b>4</b>	<b>A/C</b>	<b>70</b>	<b>250</b>	<b>0.4</b>	<b>10</b>	<b>3</b>

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita. Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

#### A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

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

#### C. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provedbu GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne čestice. U slučaju kada je susjedna građevina sa legalnim otvorima izvedena na granici, potrebno je na toj strani izvesti slobodnu stranu građevine na propisanoj udaljenosti slobodnih strana odnosno minimalno 4m ili svjetlik.

## 5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Gospodarstvo europodručja u posljednja je dva tromjesečja ostvarilo blago negativnu stopu rasta (-0,1%), čime je tehnički ušlo u recesiju. Gospodarska bi aktivnost mogla ostati slaba i u drugom tromjesečju, pri čemu se ocjene primjetno razlikuju među pojedinim prognozerima i variraju od pozitivnih od negativnih, što odražava i različite signale koji dolaze iz pojedinih segmenata gospodarstva. Gospodarska aktivnost Hrvatske u drugom je tromjesečju nastavila rasti solidnim intenzitetom, kao i na početku godine. Na osnovi visokofrekventnih pokazatelja ocjenjuje se da rast realnog BDP-a iznosi 1,3% u odnosu na prethodno tromjesečje, a godišnja stopa rasta mogla bi se zbog baznog učinka neovisno o tome blago smanjiti na 2,6%. Industrijska se proizvodnja tijekom travnja i svibnja nastavila povećavati na tromjesečnoj razini, iako blažim intenzitetom u odnosu na prethodno tromjesečje, što je povezano s padom proizvodnje kapitalnih proizvoda, nakon njihova snažnog rasta u prethodnih osam tromjesečja, te s intenziviranjem smanjenja proizvodnje trajnih proizvoda. Nasuprot tome, nastavljena su povoljna kretanja u proizvodnji energije i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, a malo se povećala i proizvodnja intermedijarnih proizvoda, nakon pada u prethodnom tromjesečju. Trgovina na malo je, nakon stagnacije u prethodna dva tromjesečja, vidno ojačala, zrcaleći povoljna kretanja na tržištu rada i oporavak realnih dohodaka zbog nastavka rasta zaposlenosti i povećanja realnih plaća, što je ujedno povoljno djelovalo na potrošački optimizam. Povoljna kretanja primjetna su i u uslužnom sektoru, na što upućuju obujam prometa uslužnih djelatnosti, iznos fiskaliziranih računa te noćenja stranih turista. Tako je, prema podacima iz sustava eVisitor, broj ostvarenih noćenja u drugom tromjesečju za 9% veći nego u istom razdoblju prethodne godine i bio je relativno široko rasprostranjen.

izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/4685891/hbilit284.pdf/b24bce85-966f-e715-8322-9aa341621adf>

Tražene cijene nekretnina po prvi puta ove godine zabilježile su pad, navodi se u analizi Bazaar Analytics, stranice koja prati i analizira cijene nekretnina objavljene na nekoliko nekretninskih portala u Hrvatskoj. Prema Bazaar Analyticsu, prosječna tražena cijena na razini države zabilježila je pad u srpnju od 2,7 posto.

Pad traženih cijena vidljiv je u gotovo svim županijama, a oglašene cijene pale su i na najvećem nekretninskom tržištu – zagrebačkom. U usporedbi s lipnjem, tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu su niže 2,51 posto, s tim da je znatno veći pad oglašanih cijena kuća (7,7 posto), nego stanova (0,25 posto). Prosječna cijena četvornog metra kuće u Zagrebu u srpnju je iznosila 1644 eura, a stana 2989 eura. Identičan pad cijene stanova vidljiv je u Zagrebačkoj županiji, dok su tražene cijene kuća niže 5,22 posto, pa se tako za kvadratni metar kuće u toj županiji u prosjeku traži 1095 eura.

I većina priobalnih županija bilježi pad – tražene cijene stanova i kuća niže su 4,04 posto u Primorsko-goranskoj, 3,74 posto u Dubrovačko-neretvanskoj, 2,01 posto u Istarskoj, 0,92 u Šibensko-kninskoj, dok Splitsko-dalmatinska i Zadarska i dalje imaju blagi rast cijena (s tim da su u svim navedenim županijama pale tražene cijene kuća, od 5,4 posto u Zadarskoj do visokih 11,38 posto u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, a cijene stanova povećane su samo u Splitsko-dalmatinskoj i Šibensko-kninskoj županiji). izvor: <https://lidermedia.hr/tvrtke-i-trzista/prvi-put-ove-godine-zabiljezen-pad-trazenih-cijena-nekretnina-152496>

## TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, naselje Veli vrh

Naselje Veli vrh, prije desetak godina neatraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula) posljednjih se godina, širenjem grada odnosno smanjenjem mogućnosti gradnje unutar šireg gradskog centra prepoznaje kao poželjno, posebice za gradnju obiteljskih kuća i manjih stambenih zgrada. Prije petnaestak godina izgrađena je nova osnovna škola sa sportskom dvoranom (nakon što je stara izgorjela u požaru) te dječji vrtić, što je mladim obiteljima kod biranja lokacije za stanovanje jedan od važnijih elemenata. Istovremeno se izgradnjom "obalne ceste" dolazak od naselja do centra Pule bitno skratio. Širenje naselja uglavnom prati i gradnja odnosno uređenje prometnica, kako sekundarnih prometnica u naselju tako i glavne primarne prometnice Pula-Vodnjan čijom je rekonstrukcijom bitno povećana sigurnost prometa (izgrađena JR i nogostupi, kružna raskrižja). Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.


Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
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	145.43	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

## 6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati poredbenim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se uz Paduljski put, u zapadnom dijelu prema naselju Štinjan gdje je prometnica Paduljski put izgrađena u punom profilu. Nekretnine su iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), poredbene nekretnine 1. i 2. zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta, poredbena nekretnina 3. zemljište je II kategorije-nema pristup.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m<sup>2</sup> a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. S obzirom na oblik i površinu poredbenih nekretnina od zemljišta je moguće formirati građevne čestice s maksimalnim kis-om=0.4\*3=1.20.

Na zemljištu koje je predmet ovog elaborata (matična k.č.1446/162 k.o. Pula) izgrađena je poluugrađena građevina, s obzirom na oblik i površinu k.č. 1446/162 k.o. Pula, površine 441 m<sup>2</sup> određen je kis=0.4\*3=1.20

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbena nekretnina 1, IDZKC 1804074 i IDZKC 1804075, 2 k.č. U k.o. Štinjan, ugovor o kupoprodaji od 27.01.2022., kupoprodajna cijena 200.000.00 €, površina 1.741 m<sup>2</sup> (114,88 €/m<sup>2</sup>), zemljište I kategorije

2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1599602, 1 k.č. u k.-o. Štinjan, ugovor o kupoprodaji od 20.07.2020., kupoprodajna cijena 88.000.00 €, površina 795 m<sup>2</sup> (110,69 €/m<sup>2</sup>), zemljište I kategorije

3. Poredbena nekretnina 3, IDZKC 1875909, 1 k.č. u k.-o. Štinjan, ugovor o kupoprodaji od 01.03.2023., kupoprodajna cijena 155.520.00 €, površina 1.296 m<sup>2</sup> (120,00 €/m<sup>2</sup>), zemljište II kategorije, nema pristup, koeficijent udjela u zemljištu I kategorije 0.80

**Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika**

Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>			
Grad	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Paduljski put	Paduljski put	Paduljski put
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		27.01.2022.	20.07.2020.
<b>prodajna/trazena cijena</b>		200,000.00	88,000.00
<b>Površina (ukupna površina) (m<sup>2</sup>)</b>	20.00	1,741.00	795.00
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>		114.88	110.69
<b>155,520.00</b>			155,520.00
<b>1,296.00</b>			1,296.00
<b>120.00</b>			120.00
<b>PROTOK VREMENA</b>			
indeks cijena stambenih nekretnina	166.65	147.28	126.91
Vremensko usklađenje		113.15%	131.31%
Korigirana vrijednost po m2		129.98	145.35
<b>Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku</b>	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		129.98	145.35
			150.00
<b>II, k=0.80</b>			150.00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>			
<b>Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika</b>	1.200	1.200	1.200
Prilagodba		1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		129.98	145.35
			150.00
<b>indikator vrijednosti po m2</b>	141.78	129.98	145.35
			150.00
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije ( €/m <sup>2</sup> )	142		

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

<b>Odstupanje od prosjeka ( apsolutno)</b>		12.02	-3.35	-8.00
<b>Ostupanje od prosjeka (%)</b>		8	-2	-6
<b>Kvadrat odstupanja</b>		144.36	11.24	64.00
<b>σ (standardno odstupanj</b>	<b>8.56</b>	<b>6%</b>	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
<b>2 σ (dvostruko standardno odstupanje)</b>	<b>17.12</b>	<b>0.12</b>	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

**Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije**

**142 € / m<sup>2</sup>**

**7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 1446/394  
k.o. Pula -planirana prometnica**

Zemljište namjenjeno za rekonstrukciju prometnice Paduljski put I je kategorije, dio je matične k.č. koja je građevna čestica na kojoj je izgrađena građevina.

**Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:**

$$Jc = 1 * 142 \text{ €/m}^2 = 142 \text{ €/m}^2$$

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m <sup>2</sup> )	jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (€)
1446/394	23	142	3,266.00
<b>Ukupno:</b>	<b>23</b>		<b>3,266.00</b>

**8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine**

Preostali dio zemljišta može se koristiti na dosadašnji način.

Posljedični dobici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe na povećanje vrijednosti nekretnine budući da ista ima pristup na javnu površinu

Posljedični gubici: Nema drugih umanjnja vrijednosti odnosno posljedičnih gubitaka

**9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica**

Iznos naknade (€)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 1446/394 k.o. Pula- prometnica (€)	+	Naknada za posljedični gubitak (€)	-	Naknada za posljedični dobitak (€)
<b>3,266.00</b>	=	3,266.00	+	0.00	-	0.00

**Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:**

$$3,266.00 \text{ €} / 23.00 \text{ m}^2 = 142.00 \text{ €/m}^2$$



## 10. Posljedični gubici- građevine

Tijekom izvođenja radova uklonit će se ogradni zid sa kolnim i pješačkim ulazom, dio uređene okućnice- površine kolnih i pješačkog ulaza te dio ograde izgrađene od žičanog pletiva. Ogradni zid izgrađen je dijelom od opeke NF formata i žičanog pletiva s izgrađenim stupovima dva kolna i jednog pješačkog ulaza, ukupne visine cca 1,50 m. Klizna vrata kolnih i pješačkog ulaza u dobrom su stanju, starije izrade. Širina pješačkog ulaza na kojem je postavljena kapija (portun) od crnog željeza iznosi 1.25 m, širine svakog kolnog ulaza cca 4.00 m. Širina okućice koja će se ukloniti iznosi cca 1.40 m. Tijekom izvođenja radova potrebno je demontirati metalna vrata kolnih i pješačkog ulaza, ukloniti postojeći ogradni zid i dio površine kolnih i pješačkog ulaza. Novi ogradni zid potrebno je izgraditi na novoj međi, urediti spojnu površinu prometnice i ulaza te na novoizgrađene stupove montirati postojeća vrata pješačkog ulaza te vodilice za klizna vrata. Vlasniku nekretnine pripada naknada za uređenje površine kolnih i pješačkog ulaza koji će nalaze na površini zemljišta koja je predmet izvlaštenja, te ukoliko investitor ne izgradi istovjetnu ogradu odnosno ne uredi prilaz na isti način kao što je postojeći, naknada za radove koje će izvesti na izgradnji opisanih dijelova uređenja pješačkog ulaza i ogradnih zidova. Duljina ogradnog zida očitana je iz digitalnog preslika katastra te je tako izračunata duljina umanjena za širinu kolnih i pješačkog ulaza, podaci o širini ulaza utvrđeni su tijekom očevida. Duljina ograde od žičanog pletiva iznosi 8.50 m, ukupna duljina ograde 19.00 m .

U procjeni troška opisanih građevina uračunati su svi radovi i potrebni materijal za njihovu izgradnju:

1. Izgradnja ogradnog zida od opeke i žičanog pletiva, po uzoru na postojeći	=	8.50	m *	75	€/m =	637.50	€
2. Izgradnja stupova kolnih i pješačkog ulaza, stupovi građeni od opeke NF formata, širine 35 cm, visine cca 1.50 m	=	4	kom *	250	€/kom =	1,000.00	€
2. Montaža postojećih vrata pješačkog ulaza	=	1	kom *	150	€/kom =	150.00	€
3. Montaža postojećih kliznih vrata kolnih ulaza na nove vodilice	=	2	kom *	350	€/kom =	700.00	€
3. Naknada za uređene površine kolnih i pješačkog ulaza ( kamene pasice, keramičke pločice) te uređenje spoja s novim nogostupom	=	13	m <sup>2</sup> *	65	€/m <sup>2</sup> =	812.50	€
<b>Ukupno naknada za uklonjeni dio zida:</b>						<b>3,300.00</b>	<b>€</b>

PDV nije uračunat u cijenu



**11 Mišljenje i zaključak o visini naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine**  
k.č.br. 1446/394 k.o. Pula

Procjenjena vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine oznake k.č.br. 1446/394 k.o. Pula površine 23 m<sup>2</sup> s naprijed opisanim statusom nekretnine u postupku izvlaštenja procjenjujem

**3,266.00 €** zaokruženo **3,270.00 €**

U procijenjenu vrijednost nekretnine nije uključen PDV.

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Vlasniku pripada naknada za uklonjeni zid u iznosu od 3.300,00 € ukoliko investitor tijekom izgradnje prometnice ne izgradi zid na novoj međi po uzoru na postojeći.

Izjavljujem 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 nekretnina.

**12 Prilozi i dokumentacija**

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvadak iz zemljišne knjige, preslik katastarskog plana te pisani zadatak naručitelja prileže ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Ovaj elaborat izrađen je i potpisan digitalno, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka. Dostavlja se naručitelju digitalno, po potrebi i u ispisanom broju primjeraka.

Procjenu izradila :  
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Direktorica:  
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 02.09.2023. 13:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 14765

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11831/2021  
Aktivne plombe: Z-3335/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1446/386	KUĆA, DVORIŠTE, PADULJSKI PUT 25			441	
		UKUPNO:			441	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN MIRJANA, OIB: 64028504281, PADULJSKI PUT - VIA PADULI 25, PULA 52100 PULA (POLA)	
6.	Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN MIRJANA POK. ĐULIA, ROĐ. 05.08.1965. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.09.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PULA  
k.č.br.: 1446/386

Stanje na dan: 03.09.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1250



Situacija građevinskog oblikovanja, izvod iz projekta 1101/12 iz 11/2012, Via ing d.o.o.:





d.o.o. za geodetske poslove

Pula, Katalinića Jeretova 18  
tel/fax +385 52 210 311  
0994443236, 0994443238  
e-mail: alter.gea@pu.t-com.hr  
OIB: 81802699109

Elaborat izradili:  
Teren: Vedran Brenko i Lea Tretinjak  
Obrada: Lea Tretinjak  
Ovlašteni inženjer tvrtke :  
Lea Tretinjak, dipl.ing.geod.

## PARCELACIJSKI ELABORAT

BR.116/13

po lokacijskoj dozvoli  
i ispravljanje podataka katastarskog plana  
za provođenje promjena u katastru zemljišta

### K.O. PULA

katstarske čestice: 1443/8, 1443/22, 1443/23, 1443/3, 1443/24, 1442, 1445, 1446/161,  
1446/149, 1446/14, 1446/361, 1446/362, 1446/270, 1446/206, 1446/20, 1446/6,  
1446/386, 1446/162, 1446/250 i 1453

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

KLASA: 932-06/14-02/49  
URBROJ: 541-27-01/2-14-3  
Pula, 29.05.2014.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrhi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskim operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Ovlaštena osoba:

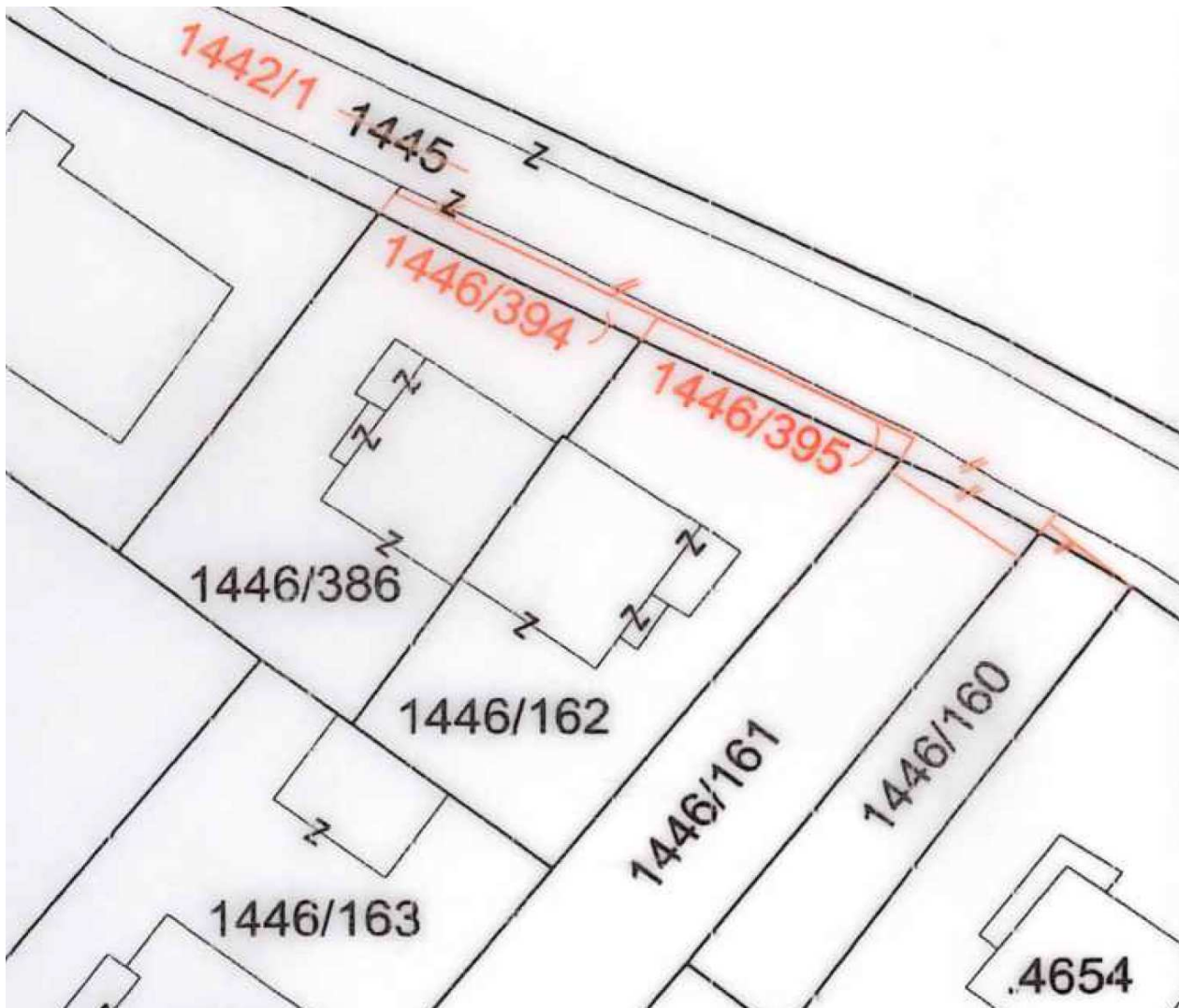
U Puli, 20.11.2013.

Ovjerava: Lea Tretinjak, dipl.ing.geod.

ALTER GEA d.o.o.  
PULA, KATALINIĆA JERETOVA 18

Lea Tretinjak  
dipl.ing.geod.  
Ovlašteni inženjer geodetizije  
ALTER GEA d.o.o.  
Pula





## DOSADAŠNJE STANJE


Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno vrhka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Način uporabe kat. čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uložka	Kratki opis i promjene
1	2	3	4	5	6	7	8
	suvlasnici su:						
501	ADAMOV Nikolina, Ivan u 11/38 dijela Pula, Prilaz Monte Cappelletta 1 OIB: 28421924833	1446/270	pašnjak	2 88		19424	parcelacija
	IVINIĆ Evelino, Mate u 27/38 dijela Pula, Paduljski put 58 OIB: 30338293107						
			UKUPNO:	2 88			
	suvlasnici su:						
7700	BULEŠIĆ Đon, Ivan u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 51 OIB: 57454963824	1446/206	oranica	18 06		7547	parcelacija
	BULEŠIĆ Ivan, Ivan u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 51 OIB: 26182062532						
			UKUPNO:	18 06			
3541	BLAŠKOVIĆ Nadia, Attilio Pula, Krležina ulica 27 OIB: 34258348007	1446/20	obit. st. zgr. dvor. uz st. zgr.	1 93 3 49		7467	parcelacija
			UKUPNO:	5 42			
	vlasnik je:						
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI Pula, Pula	1446/6	put	10 55		5431	parcelacija
			UKUPNO:	10 55			
	suvlasnici su:						
4979	MODRUŠAN Mirjana, Đulio u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 25 OIB: 64028504281	1446/386	kuća dvorište	1 05 3 36		14765	parcelacija i ispravljanje katastarskog plana
	MODRUŠAN Željko, Đulio u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 25 OIB: 69086131165						
			UKUPNO:	4 41			




## NOVO STANJE

	10	11	12	13	14	15	16
	Broj i ime odnosno tvrtka ili naziv poslane osobe, prebivalište odnosno sedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ulice, rudine, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z.k. uloška
	suvlasnici su:						
301	ADAMOVIĆ Nikolina, Ivan u 11/38 dijela	1446/270	Veli Vrh	pašnjak	2 02		19424
301	Pula, Prilaz Monte Cappelletta 1	1446/390	Paduljski put	pašnjak	86		19424
	OIB: 28421924833						
	IVINIĆ Evelino pok. Mate u 27/38 dijela						
	Pula, Paduljski put 58						
	OIB: 30338293107						
				UKUPNO:	2 88		
	suvlasnici su:						
7700	BULEŠIĆ Đon, Ivan u 1/2 dijela	1446/206	Paduljski put	oranica	17 87		7547
7700	Pula, Paduljski put 51	1446/391	Paduljski put	dvorište	19		7547
	OIB: 57454963824						
	BULEŠIĆ Ivan pok. Ivana u 1/2 dijela						
	Pula, Paduljski put 51						
	OIB: 26182062532						
				UKUPNO:	18 06		
	vlasnik je:						
novi	BLAŠKOVIĆ Nadia pok. Attilia	1446/20	Paduljski put 41	kuća	1 93		7467
	Pula, Krležina ulica 27		Paduljski put	dvorište	3 48		
novi	OIB: 34258348007	1446/392	Paduljski put	put	01		7467
				UKUPNO:	5 42		
	vlasnik je:						
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI	1446/6	Ul. Karšiola	put	10 33		5431
11577	Pula, Pula	1446/393	Paduljski put	put	22		5431
				UKUPNO:	10 55		
	suvlasnici su:						
4979	MODRUŠAN Mirjana pok. Đulija u 1/2 dijela	1446/386	Paduljski put 25	kuća	1 05		14765
	Pula, Paduljski put 25		Paduljski put	dvorište	3 13		
4979	OIB: 64028504281	1446/394	Paduljski put	dvorište	23		14765
	MODRUŠAN Željko pok. Đulija u 1/2 dijela						
	Pula, Paduljski put 25						
	OIB: 69086131165						
				UKUPNO:	4 41		



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
 **GRAD PULA-POLA**  
**UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI**  
**SUSTAV I UPRAVLJANJE IMOVINOM**  
**Odsjek za upravljanje imovinom**

**REPUBBLICA DI CROAZIA**  
**REGIONE ISTRIANA**  
 **CITTÀ DI PULA-POLA**  
**ASSESSORATO AL SISTEMA**  
**COMUNALE E ALLA GESTIONE DEL**  
**PATRIMONIO**  
**Sezione per la gestione del patrimonio**

KLASA:947-03/18-01/111  
URBROJ:2163-7-04-05-0529-23-277  
Pula, 23.05.2023

**ALPHA CONSULTING D.O.O**  
Lošinjska 19 A  
52100 Pula

**PREDMET:** Rješavanje imovinsko pravnih odnosa - PADULJSKI PUT - PRIPREMA  
ZA IZGRADNJU - Zadatak za izradu procjemenih elaborata

Sukladno Ponudi br. 8/23 i 9/23 te Narudžbenici br. 2163-7-04-05-0270-23-84 i br. 2163-7-04-05-0270-23-85, na temelju odredbi čl. 3. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/2015) i čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 105/2015, dalje u tekstu: Pravilnik), molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembene elaborate za procjenu tržišne vrijednosti novonastalih katastarskih čestica prema predmetnom geodetskom elaboratu parcelacije:

- k.č. br. 1446/394 k.o. Pula – nastala od matične k.č. br. 1446/386 k.o. Pula
- k.č. br. 1446/395 k.o. Pula – nastala od matične k.č. br. 1446/162 k.o. Pula

Svrha zadatka je utvrđivanje visine naknade za izvlaštenje navedenih novonastalih katastarskih čestica radi izgradnje objekta komunalne infrastrukture – rekonstrukcije dijela prometnice Paduljski put u Puli.

Sukladno odredbi čl. 3. Pravilnika, dan vrednovanja i dan kakvoće je dan izrade procjemenog elaborata.



S poštovanjem,

**VODITELJ ODSJEKA**  
**Zlatko Džananović, mag. iur.**

**PRILOZI:**

- 1) Geodetski elaborat parcelacije br. 116/13 od 20.11.2013., izrađen od društva Alter Gea d.o.o., ovjeren od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola KLASA: 932-06/14-02/49, Urbroj: 541-27-01/2-14-3 od 19.05.2014.
- 2) Izvod iz geodetskog elaborata – Prilog D.L. 2,3
- 3) Ponuda br. 8/23 i 9/23 i Narudžbenica br. 2163-7-04-05-0270-23-84 i br. 2163-7-04-05-0270-23-85



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

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

Vrijeme otpreme ovjeren je vremenskim žigom.

Potpisnik: Džananović Zlatko, GRAD PULA

Datum: 24.05.2023 08:07:51

Certifikat: 0

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

Hash: SHA256 RSA



**NALAZ I MIŠLJENJE**  
**PROCJEMBENI ELABORAT**

**OSIGURANJE DOKAZA O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U UPRAVNOM POSTUPKU RADI  
POTPUNOG IZVLAŠTENJA k.č. 1446/394 k.o. Pula**



**PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č. 1446/394 k.o. Pula (nastala od dijela k.č.1446/386  
k.o. Pula) u naravi dio okućnice površine P = 22,00m<sup>2</sup> na dan 02.srpnja 2020.god. iznosi:**

**TV = 60.000,00kn (zaokruženo)**

Iskazano u €

**7.937€**

Pula, lipanj, 2020.god

**IZRADILA:** *Milica Gavranović*  
**Milica Gavranović dipl.ing.arh.**

Stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjenitelj nekretnina  
Rjesenje o imenovanju broj: 4 Su-2335/08  
od 14.ožujka 2020.g. PULA,  
52 100 Pula, Rohreggerova 63



PREDMET : PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
k.č. 1446/394 k.o. Pula

NARUČITELJ : ISTARSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove  
Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć

PROCJENITELJ: Milica Gavranović dipl.ing.arh.  
Stalni sudski vještak graditeljske struke  
Rjesenje o imenovanju broj: 4 Su-2335/08 od 12.ožujka 2020.g.  
52 100 Pula, Rohreggerova 63

DATUM : lipanj, 2020 god.

**SADRŽAJ:**

1. RJESENJE O IMENOVANJU
2. UVOD SA POPISOM PRIMJENJENIH PROPISA
3. LOKACIJA NEKRETNINE
4. PLANSKI STATUS PREDMETNE NEKRETNINE
5. VLASNIČKO I POSJEDOVNO STANJE
6. OPIS NEKRETNINE NA DAN UVIĐAJA
7. GEOMETRIJSKI PODACI
8. UTVRĐIVANJE KAKVOCE NEKRETNINE
9. PRIKAZ I ANALIZA OPCIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRZISTU NEKRETNINA
10. ODABIR METODE I OBRAZLOZENJE
11. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA
12. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN
13. MIŠLJENJE
14. POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
15. PRILOZI

1) RJESENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-2335/08-41  
Datum: 12. ožujka 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19) - dalje Pravilnik, 12. ožujka 2020.,

riješio je

Područje vještačenja stalne sudske vještakinje Milice Gavranović, OIB: 81591845060 iz Pule, Rohreggerova 63, određeno rješenjem poslovni broj 4 Su-2335/08 od 13. ožujka 2017., graditeljske struke proširuje se i na procjene nekretnina.

Obrazloženje

Milica Gavranović, dipl. ing. arh., rješenjem predsjednika suda od 13. ožujka 2017., poslovni broj 4 Su-2335/08, ponovno je imenovana stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke, na vrijeme od četiri godine.

Imenovana vještakinja uputila je sudu 6. ožujka 2020. zahtjev, uz dostavu dokumentacije, da joj se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja graditeljske struke i na procjenu nekretnina.

Kako je u odredbi članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu obuku, stalna sudska vještakinja je izravno od strukovne udruge Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja zatražila mišljenje o osposobljenosti kandidata u odnosu na dopunu proširenja područja vještačenja graditeljske struke i na područje procjene nekretnina, a sve sukladno čl. 7. st. 2. Pravilnika.



Hrvatsko društvo sudskih vještaka dostavilo je mišljenje od 27. lipnja 2018., urbroj: To-094/2018-06, iz kojeg slijedi da imenovana stalna sudska vještakinja posjeduje potrebna stručna znanja te ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja graditeljske sruke i na procjene vrijednosti nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

**DNA:**

1. Milica Gavranović, Pula, Rohreggerova 63
2. Ministarstvo pravosuđa RH, Zagreb
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika suda, po konačnosti
4. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika suda, po konačnosti

## 2) UVOD SA POPISOM PRIMJENJENIH PROPISA

Temeljem Rješenja Istarske Županije Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć Klasa: UP/I-943-04/20-01/327 od 11. svibnja 2020, u upravnom postupku radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine prije postupka potpunog izvlaštenja nekretnine k.č.br.1446/394 k.o. Pula (nastala od dijela k.č.1446/386 k.o. Pula), po prijedlogu Grada Pule-Pola, Pula, radi rekonstrukcije prometnice, izgradnje kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put, određen je uviđaj na licu mjesta.

Dana 02. srpnja 2020.god. proveden je uviđaj na licu mjesta na k.č.br. 1446/394 k.o. Pula u Puli uz prisustvovanje voditelja postupka gosp. Kristijana Mijandrušića upravnog savjetnika Odsjeka za imovinsko pravne poslove i pravnu pomoć, imenovane sudske vještace, stranke i punomoćnike.

Vještaku za procjenu nekretnina pod točkom 3. gore navedenog Rješenja povjereno je vještačenje pregledom nekretnine radi davanja nalaza i mišljenja o vrijednost predmetne nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),

Vještaku je za potrebe izrade nalaza i mišljenja dostavljena sljedeća dokumentacija:

- od strane Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć

- Zapisnik o očevidu klasa: UP/I-943-04/20-01/327 od 02. srpnja 2020.god
- Ugovori o kupoprodaji nekretnina:
  - ❖ ugovora o kupoprodaji nekretnina od 02. kolovoza 2019. g., Klasa: 944-05/19-01/59 k.č. 259/20 k.o. Štinjan, površine 85 m<sup>2</sup>.
  - ❖ ugovora o kupoprodaji nekretnina od 09. siječnja 2020. g., Klasa: 944-05/19-01/107 k.č. 21/15 k.o. Štinjan, površine 40 m<sup>2</sup>
  - ❖ ugovora o kupoprodaji nekretnina od 07. ožujka 2018. g. Klasa: 944-05/18-01/2 k.č. 780/19 k.o. Galizana, površine 272 m<sup>2</sup>
  - ❖ ugovora o kupoprodaji nekretnina od 18. lipnja 2018. g. Klasa: 944-05/18-01/35 k.č.br. 22/52 k.o. Štinjan, površine 94 m<sup>2</sup>
  - ❖ ugovora o kupoprodaji nekretnina od 18. lipnja 2018. g. Klasa: 944-05/18-01/35 k.č.br. 21/14 k.o. Štinjan, površine 31 m<sup>2</sup> i k.č.br. 23/22 k.o. Štinjan površine 86 m<sup>2</sup>.

Svrha procjene predmetne nekretnine: Utvrđivanje tržišne vrijednosti - visine naknade za potpuno izvlaštenje k.č.br. 1446/394 k.o. Pula, radi rekonstrukcije prometnice, izgradnje kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put

Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine 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, tržišnih uvjeta i kretanju cijena nekretnina vezano za predmetno područje.

Referentni datumi mjerodavni za procijenjenu vrijednost nekretnine

**Dan vrednovanja: 02.07.2020. godine**

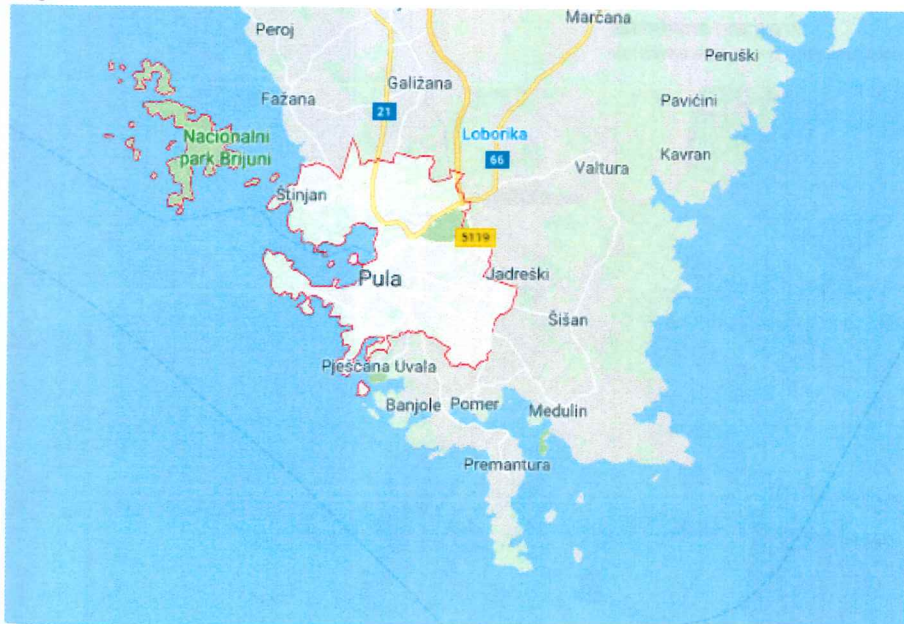
**Dan kakvoće: 02.07.2020. godine**

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Procjena vrijednosti nekretnina-praktična provedba Uredbe i Pravilnika sa stručnog seminara ( Zagreb 28.studeni 2014.god. )
- Zakon o gradnji (NN 153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96 )
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Prostorni plan uredjenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Vazeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova"
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova"
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Centar akcija baza podataka o ostvarenim kupoprodajama procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Centar nekretnina - Indeks cijena nekretnina
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr)

### 3) LOKACIJA NEKRETNINE

**Makrolokacija** - Predmetna nekretnina locirana je na jugu istarskog poluotoka, u istarskoj županiji, u gradu Puli.



**Mikrolokacija-** predmetna nekretnina nalazi se u naselju u Puli. Svi javni sadržaji potrebni za svakodnevni život nalaze se u centru Pule, dok se trgovački centri nalaze uz obilaznicu.

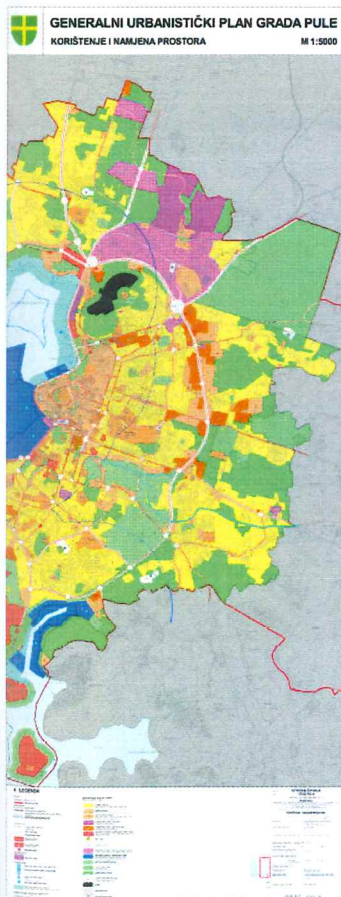


#### 4) PLANSKI STATUS PREDMETNE NEKRETNINE

Izvor podataka [www.pula.hr](http://www.pula.hr)

##### Generalni urbanistički plan Grada Pule

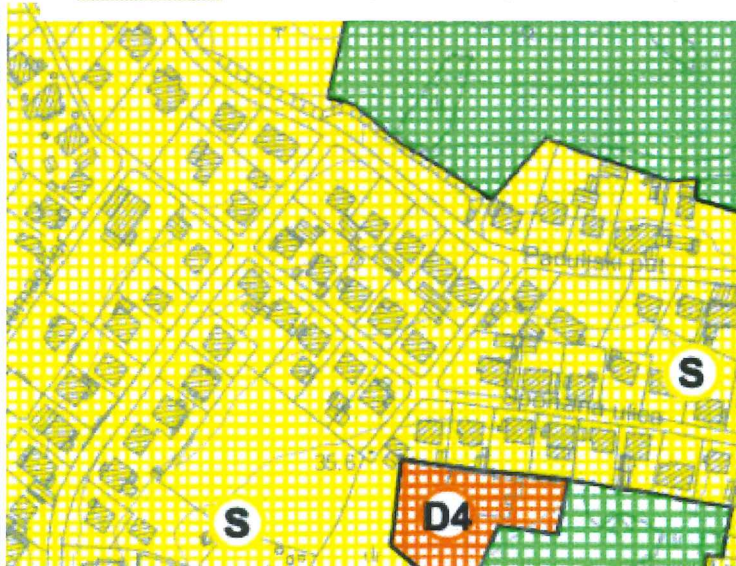
(„Službene novine Grada Pule“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 - pročišćeni tekst, 7/15, 9/15- pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17, – pročišćeni tekst i 20/18)



Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule predmetna čestica nalazi se u zoni stambene namjene.



**Stambena namjena**  
 stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS



**5) VLASNIČKO I POSJEDOVNO STANJE**

Vlasničko stanje utvrđeno je uvidom u e-izvadak iz zemljišne knjige  
Eventualni tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zk. izvadka

**6) OPIS NEKRETNINE na dan uviđaja**

Nekretnina predmet potpunog izvlaštenja identificirana je pokazom na licu mjesta od strane mjerničkog vještaka. Na dan uviđaja predmetna k.č.1446/394 k.o. Pula (nastala od dijela k.č. 1446/386 k.o. Pula) nalazi se u naselju obiteljskih kuća Veli vrh u gradu Puli. U naravi je dio okućnice obiteljske kuće, sa ulične strane omeđena ogradnim zidom zidanim punom opekam i žičanom mrežom ukupne visine do1,50m, sa pješačkim (dimenzija1,20m\*1,30m) i kolnim (dimenzija 6,60m\*1,30m) portunom uz koji su zidani stupovi 35cm\*35cm, sa unutrašnje strane zahvaća dio pješačkog prilaza, šaht vodomjera, dio dvije pergole i dio hortikulturno uređene površine.



sl.1 dio k.č.1446/394



sl.2 ograda sa portunom predmetne nekretnine



sl.3 dio k.č.1446/394



sl.4 dio k.č.1446/394



sl. 5 kolni portun sa pergolom



sl.6 pješački portun sa pergolom

**Fotografije nekretnine sastavni su dio ovog nalaza i iz njih se može iščitati opis nekretnine**

#### 8) GEOMETRIJSKI PODACI

**POVRŠINA k.č.1446/386 k.o. Pula**

k.č 1446/386 upisana je u zk.ul. 14765 k.o. Pula kao kuća i dvorište površine 441,00m<sup>2</sup>

- **POVRŠINA ZEMLJIŠTA KOJI SE IZVLAŠČUJE** – prema podacima dostavljenim elektronskom poštom od strane mjerničkog vještaka **P = 22,00m<sup>2</sup>**

**P = 22,00 m<sup>2</sup>**

#### 9) UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE - UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije promjene njezine namjene koja je povod izvlaštenja.

vrsta nekretnine: zemljište

status: izgrađeno građevinsko zemljište

namjena: stambena

opis cestice: predmetne k.č. 1446/394 k.o. Pula, u naravi je dio okućnice.

kategorija zemljišta: temeljem važeće prostorno-planske dokumentacije i članka 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, predmetno zemljište utvrđuje se zemljištem I kategorije

#### 10) PRIKAZ I ANALIZA OPCIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRZISTU NEKRETNINA

Država: Hrvatska

Povrsina: 56.542 km<sup>2</sup>

Populacija: 4,28 mil. stanovnika

Glavni grad I stanovništvo: Zagreb 1.780.000

Poslovni jezik: Hrvatski

Valuta: Kuna ( 100 Lipa)

Prometna povezanost:odlična: ceste, autocesta, autobus, zeljeznica, zracna luka, morska luka

Uslijed novonastale situacije nije došlo do značajne promjerne na tržištu nekretnina. Očekuje se lagani pad cijena nekretnina i veće razlike u cijeni nekretnina s obzirom na njihovu kvalitetu i lokaciju. Tržište i nadalje karakterizira povećana potražnja za određenim nekretninama i na malom broju lokacija. U većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija osim

priobalja i većih gradova.

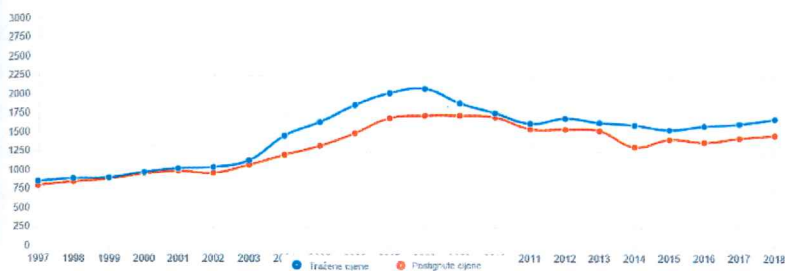
izvor podataka: [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HRZ za stanogradnju



Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavod u za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a. Prema indeksnim nizovima izvršit će se diskontiranje vrijednosti nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja

13.1.3.

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

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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
		Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
		Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
		Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.		Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.		Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.		Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.		Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.		Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

## 11) ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Naknada za izvlaštene nekretnine provodi se prema tržišnom modelu, a koji se svodi na osnovicu za vrednovanje i to tržišnu vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (cl. 4. st. 1. pods. 41. ZPVN-a).

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosna na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoće) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ZPVN-a i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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.

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene izgrađeno zemljište, odabrana je poredbena metoda.

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

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrana je poredbena metoda.

## 12) PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s mrežne aplikacije eNekretnine na adresi: <https://ispu.mgipu.hr/>, a iz priloženog je vidljivo da za predmetnu nekretninu ima poredbenih transakcija na predmetnom području.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Vještak nije koristio podatke o kupoprodajnim cijenama iz naprijed navedenih ugovora zbog dovoljnog broja poredbenih nekretnina u bazi podataka eNekretnine



Poredbeni podaci kupoprodajnih cijena iz baze podataka sa web stranice MGIPU eNekretnine za građevinska zemljišta

1. poredbena nekretnina k.o. Pula

ID ZKC 895297, Jc = 1.088,86kn ugovoreno 13.03.2017.god P=682,00m2Padulj

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	895297
Datum pregleda	7.10.2020
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	3575601
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	682,00
Vrijednost nekretnine (KVI)	742.601,80
Datum ugovora	13.03.2017

**POREZI:**

- Promet podrijetle plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Odobrenje

25

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: PADULJ - STAMBENO 1  
Prečista namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

2. poredbena nekretnina k.o. Pula

ID ZKC 1235634, Jc = 807,72 kn ugovoreno 26.07.2019.god, P=588,00m2 Padulj

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1235634
Datum pregleda	7.10.2020
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	4209274
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	588,00
Vrijednost nekretnine (KVI)	474.942,44
Datum ugovora	26.07.2019

**POREZI:**

- Promet podrijetle plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Odobrenje

25

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: PADULJ - STAMBENO 1  
Prečista namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

3. poredbena nekretnina k.o. Pula

ID ZKC 1258119, Jc = 709,95 kn ugovoreno 18.03.2020.god, P= 106,75m2Padulj

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1258119
Datum pregleda	7.10.2020
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	4258197
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	106,75
Vrijednost nekretnine (KVI)	75.786,90
Datum ugovora	18.03.2020

**POREZI:**

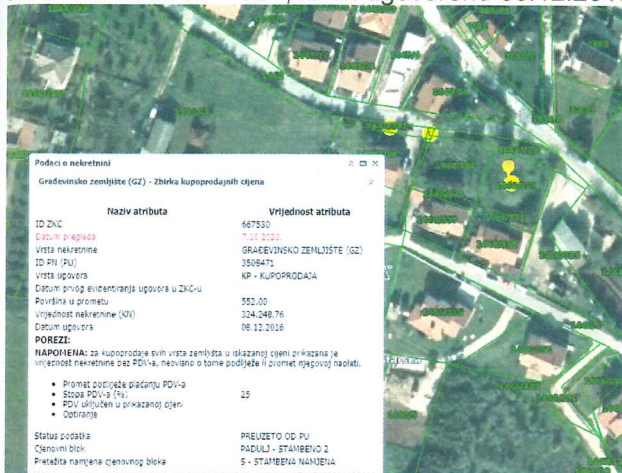
- Promet podrijetle plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Odobrenje

25

Status podatka: PREUZETO OD PU  
Cjenovni blok: PULA - STAMBENO 13  
Prečista namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

4. poredbena nekretnina k.o. Pula

IDZKC667530 Jc = 587,40 kn ugovoreno 08.12.2016.god,P=552,00m2 Padulj



12. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

12.1 Iz statističke obrade i izračuna izostavlja se transakcija nekretnine koja svojim obilježjima značajno odstupa od nekretnina koje su predmetom ove procjene:

1. poredbena nekretnina – kupoprodajna cijene značajno odstupa svojim iznosom, jediničnom cijenom po m2, od većine iznosa ostalih poredbenih nekretnina (eliminacija netipičnih iznosa).

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmetom ove procjene po svojim obilježjima.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te statistička obrada.

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	k.o.	datum vrednovanja	površina m2	namjena	Buduća namjena
k.č.br. 1446/394	Pula	02.07.2020.god	22,00	stambena	prometnica

Red. Br.	Poredbene nekretnine					
	ID ZKC	k.o.	datum transakcije	površina m2	namjena	cijena kn/m2
1.	895297	Pula	13.03.2017	682,00	stambena	1.088,86
2.	1235634	Pula	26.07.2019	588,00	stambena	807,72
3.	1258119	Pula	18.03.2020	106,75	stambena	709,95
4.	667530	Pula	08.12.2016	552,00	stambena	587,40

Red. Br.	Međuvremensko izjednačenje						
	katastarska općina	datum transakcije	cijena kn/m2	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m2
1.	Pula	13.03.2017	1.088,86	125,39	102,25	1,226	1.335,28
2.	Pula	26.07.2019	807,72		118,05	1,062	857,80
3.	Pula	18.03.2020	709,95		125,39	1,000	709,95
4.	Pula	08.12.2016	587,40		101,39	1,237	726,61

Red. Br.	Interkvalitativno izjednačavanje-utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti						Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti na gradnju i prava služnosti
	nekretnine	UTJECAJ SPREMNOSTI NA GRADNJU (Prilog4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (prilog 3)	
	Procjenjivana nek.	I	100%		1,00	1,00	
2.	Poredbena nek.	I	100%	1,00	1,00	1,00	857,80
3.	Poredbena nek.	I	100%	1,00	1,00	1,00	709,95
4.	Poredbena nek.	I	100%	1,00	1,00	1,00	726,61

Red. Br.	Interkvalitativno izjednačenje							
	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m2	Mjera građevinskog korištenja	Mikrolokacija nekretnine koeficijent	Oblik nekretnine koeficijent	Pristup nekretnini koeficijent	Namjena i potencijal koeficijent	Ukupni korektivni koeficijent	Interkvalitativno izjednačena cijena kn/m2
1.	857,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	857,80
2.	709,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	709,95
3.	726,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	726,61

Srednja vrijednost kn/m2	764,78
--------------------------	--------

Red. Br.	Statistička obrada					
	ID ZKC	k.o.	Izjednačena cijena kn/m2	odstupanje	Odstupanje od prosjeka u %	Kvadrat odstupanja
1.	1235634	Pula	857,80	93,02	12,16	8.652,72
2.	1258119	Pula	709,95	54,83	7,17	3.006,33
3.	667530	Pula	726,61	38,17	4,99	1.456,95
						13.116,00

Standardno odstupanje (+-): 80,98

Pravilo dva stigma (+-): 161,96

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina kupoprodajne cijene ne odstupaju više od  $\pm 30\%$  od srednje vrijednosti (čl.4. st.1.Pravilnika), zadovoljeno je i pravilo dva sigma, pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veće od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (čl.4. st.2 Pravilnika)

### 13. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

13.1 Utvrđuje se jedinična cijena građevinskog zemljišta predmetne k.č.br.1446/394 k.o. Pula na osnovu usporednih u iznosu od **Jc = 764,78kn/m2** iskazano u € TV = 101 €

Pz = 22,00m2

TV = Pz\*Jc = 22,00m2 \* 764,78kn/m2 = 16.825,16kn

**TV = 16.825,16kn**

### 13.2 Posljedični dobitak nekretnine (PD)

Nema posljedičnih dobitaka.

### 13.3 Posljedični gubitak nekretnine (PG)

Procjena naknade za posljedične gubitke nastala zbog izvlaštenja obračunat će i uzeti u obzir jer ti gubici na imovini nisu obračunati pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknada za

posljedične gubitke procijenit će se na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja će se iz vlastiti imao koristeći tu nekretninu (prema čl. 52 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina)

Zbog izvlaštenja k.č. 1446/394 k.o. Pula koja je sastavni dio okućnice smanjuje se hortikulturno uređen prednji dio dvorišta, uklanja se ograda sa ulaznim portunima, dio ulazne staze, popločani dio dvorišta, dio dvije pergole .

Izračun posljedičnih gubitaka nekretnine

Posljedični gubitak nekretnine			
OPIS STAVKE	KOLIČINA	JEDINIČNA CIJENA	UKUPNO
Ogradni zid	11,00 m <sup>1</sup>	900,00kn/m <sup>1</sup>	9.900,00kn
ulazni portun	1kom	2.500,00kn	2.500,00kn
ulazna staza	2,00m <sup>2</sup>	600,00kn/m <sup>2</sup>	1.200,00kn
Kolni portun sa vodilicom	6,60m	2.000,00kn/m	13.200,00kn
Korito za lozu	1kom	1.500,00kn	1.500,00kn
Popločani dio dvorišta	11,00m <sup>2</sup>	700,00kn	7.700,00kn
Dio pergole	paušal	7.000,00kn	7.000,00kn
<b>UKUPNO =</b>			<b>43.000,00kn</b>

Procijenjeni posljedični gubitak nekretnine iznosi:

**Pg = 43.000,00kn**

**PROCJENJENI IZNOS TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE PREDMETNE NEKRETNINE**

Iznos naknade	=	Naknada za gubitak prava	+	naknada za posljedični gubitak	-	naknada za posljedični dobitak
<b>59.825,16 kn</b>	=	16.825,16kn	+	43.000,00kn	-	0,00

TVN = 60.000,00kn (zaokruženo)

**14) ZAKLJUČAK**

Procijenjeni iznos tržišne vrijednosti naknade u svrhu potpunog izvlaštenja k.č 1446/394 k.o. Pula (nastala od dijela k.č.1446/386 k.o. Pula) površine **22,00m<sup>2</sup>**, radi rekonstrukcije prometnice, izgradnje kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put, na dan **02.07.2020.god** iznosi:

**TV = 60.000,00kn** (zaokruženo)

Iskazano u €

7.937€

Obračun je napravljen na dan 02.07. 2020.god prema srednjem tečaju HNB 1€ = 7,56 kn

**15. POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je izrađen u četiri istovjetna primjerka od toga tri primjerka za naručitelja i jedan za arhivu procjenitelja.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak.



Izradila: *Gavranović*

**Milica Gavranović dipl.ing.arh.**

Stalni sudski vještak građevinske struke i  
procjenitelj nekretnina  
Rjesenje o imenovanju broj: 4 Su-2335/08 od  
12.ožujka 2020.g.

52 100 Pula, Rohreggerova 63

Pula, srpanj, 2020. god.

16) PRILOZI

Prilog prikaz zk.ul. 14765 za k.č. 1446/386 k.o. Pula



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 31.05.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 14765

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10572/2008  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1446/386	KUĆA, DVORIŠTE, PADULJSKI PUT 25			441	
		UKUPNO:			441	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN ŽELJKO POK. DULIA, ROD. 20.10.1959. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25	
6.	Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN MIRJANA POK. DULIA, ROD. 05.08.1965. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.05.2020.

- e prikaz posjedovnog lista br. 4979, za k.č. 1446/386 k.o. Pula



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.05.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 4979

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MODRUŠAN MIRJANA, PADULJSKI PUT 25, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	64028504281
1/2	MODRUŠAN ŽELJKO, PADULJSKI PUT 25, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	69086131165

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
		1446/386	PADULJSKI PUT	441	1		
			KUĆA, PADULJSKI PUT 25	105			
			DVORIŠTE	336			
Ukupna površina katastarskih čestica				441			

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

- e-prikaz kopije katastarskog plana za k.č. 1446/386 k.o. Pula







**RANKO ANDELINI dipl.ing.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKE STRUKE I

PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

PAZIN 52000, Velanov Brijeg 42

e-mail: [vina.andjelini@gmail.com](mailto:vina.andjelini@gmail.com)

Rješenje o imenovanju broj: 4Su-2254/08 od 13. ožujka. 2017.

Pazin 3.07.2020.

ISTARSKA ŽUPANIJA- REGIONE ISTRIANA  
Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove  
Odsjek za imovinsko- pravne poslove i pravnu pomoć

Naručitelj: GRAD PULA  
Forum 1 52100 Pula

## PROCJEMBENI ELABORAT

Br.1.

PREDMET: - osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti kultura za potrebe rekonstrukcije prometnice,  
Izgradnje kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put

KLASA: UP/I-943-04/20-01/327

KATASTARSKA OPĆINA: PULA

KATASTARSKA ČESTICA: 1446/394 ( nastala od dijela k.č.1446/386, k.o. Pula)

Sadržaj:

A) OPĆI PODACI:

- 1.Rješenje o imenovanju
- 2.Primjenjeni propisi
- 3.Zadatak

B) NALAZ

- 4.. Položaj i stanje nekretnine
- 5.. Zemljišno knjižno stanje
6. Katastarsko stanje
7. Opis štete sa foto elaboratom
8. Pojašnjenje pojmova nalaza

C) IZRAČUN

9. Izračun štete na kulturama
10. Ukupna šteta
11. Mišljenje
12. Pretpostavke i ograničenja
13. Izjava procjenitelja



## A. OPĆI PODACI

1. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom gospodarske struke i procjeniteljem poljoprivrednog zemljišta



REPUBLIKA HRVATSKA  
 ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
 URED PREDSJEDNIKA SUDA  
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-2254/08-  
 Datum: 13. ožujka 2017.

## REPUBLIKA HRVATSKA

## RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuđa RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pola, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I RANKO ANDELINI, diplomirani inženjer poljoprivrede-voćar-vinogradar-vinar, OIB: 01397856645, od oca Marčela, rođen 3. siječnja 1962. iz Pazina, Velanov brijeg 42, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **gospodarske struke i procjena poljoprivrednog zemljišta.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ranko Anđelini podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom gospodarske struke i procjena poljoprivrednog zemljišta sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu 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 i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.

Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH  
 obavlja poslove sudske uprave  
 sudac

Iztok Krbec

## 2. Primjenjeni propisi, literatura i korišteni podaci:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. ( NN 78/15 )
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/2018)
- Zakon o izmjenama zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 115/2018)
- Pravilnik o agrotehničkim mjerama (NN 22/19)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom ( NN 141/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 69/17)
- Katalog kakulacija poljoprivredne proizvodnje. –grupa autora

## 3. Zadatak:

Temeljem zaključka *Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove i pravnu pomoć*, obavio sam očevid na licu mjesta dana 2.07.2020 godine, u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti kultura za potrebe rekonstrukcije prometnice, izgradnje kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put

Očevid sam obavio uz prisustvovanje:

- voditelja postupka
- predstavnika naručitelja

Temeljem navedenog rješenja potrebno je utvrditi štetu koja će nastati zahvatom u prostoru na predmetnoj nekretnini, a sve prema danu kakvoće i danu vrednovanja 2.07.2020 godine

*Dan Vrednovanja* - predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

*Dan kakvoće* - predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

## B. NALAZ:

### 4. Položaj i stanje nekretnine:

Predmetna nekretnina nalazi se na području Veli vrh, na sjevernoj strani Pule u ulici Paduljski put i u naravi predstavlja kuću i uređeno dvorište.



položaj nekretnine u prostoru



### 5. Zemljišno-knjižno stanje:

Osnovna nekretnina je upisana u zemljišne knjige, na ime:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN ŽELJKO POK. ĐULIA, ROĐ. 20.10.1959. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25	
6.	Suvlasnički dio: 1/2 MODRUŠAN MIRJANA POK. ĐULIA, ROĐ. 05.08.1965. GOD., PULA, PADULJSKI PUT 25	

### 6. Katastarsko stanje:

Predmetna nekretnina upisana je u katastarskom operatu sa sljedećim podacima:

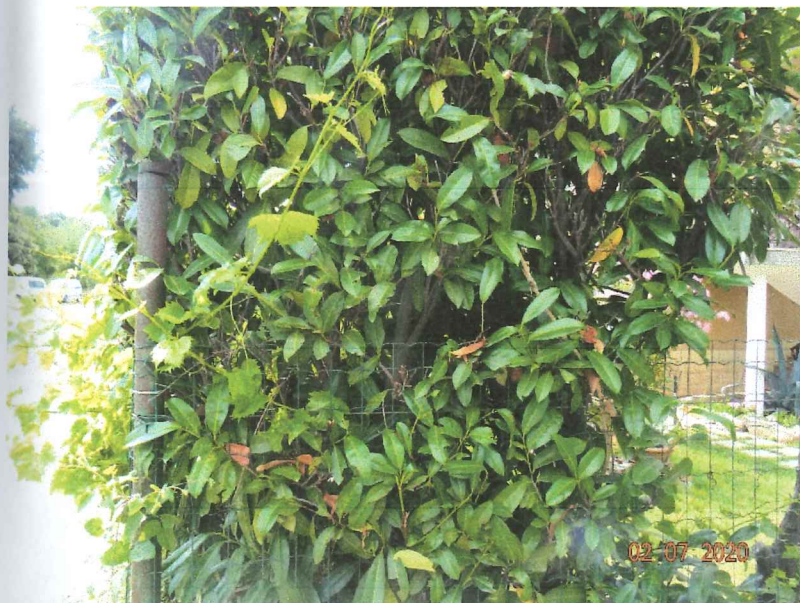
K.O.	Osnovna k.č. br.	Upisana Kultura	Ukupna površina nekretnine m <sup>2</sup>	Prema prijedlogu izvlaštenja k.č.br.	Površina izvlaštenja m <sup>2</sup>
Pula	1446/386	Kuća i dvorište	441	1446/394	22

**7. Opis moguće štete :**

Prema projektu, izvlastiti će se sjeverni dio nekretnine uz rub prema javnom putu. U dijelu izvlaštenja nalazi se zelena ograda, ružmarin i jedna loza na pergoli.



Uređeno dvorište



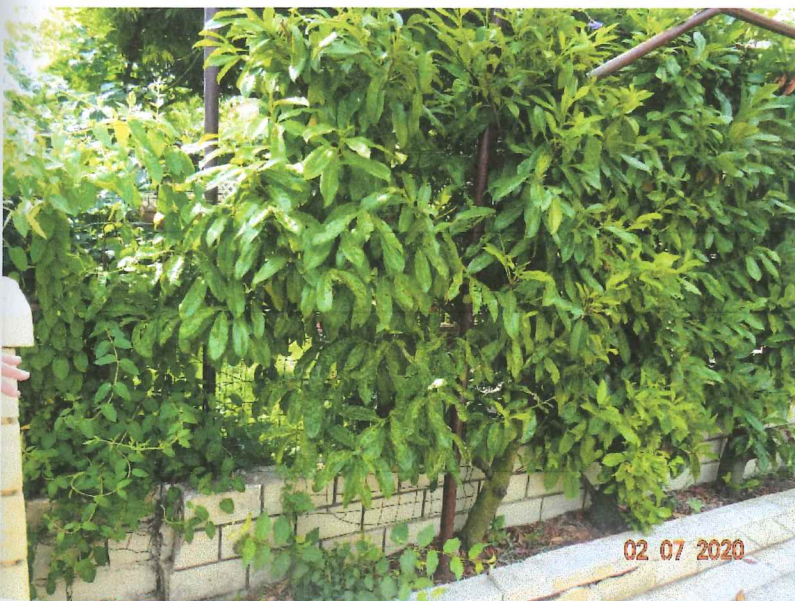
Zelena ograda



Zelena ograda



Zelena ograda



Zelena ograda



Loza na pergoli i grm ružmarina

### 8. Pojašnjenje pojmova nalaza:

Poljoprivredne i ukrasne kulture:

Obračun štete izvršiti ću sukladno stanju zatečenih kultura danom očevida u zoni izvlaštenja, međutim ako se u fazi izgradnje oštete kulture izvan navedene površine, potrebno je učinjenu štetu procijeniti naknadno, te obešteti vlasnika.

Izračun štete na dugogodišnjim poljoprivrednim kulturama temeljim na izračunu gubitka na prinosu u vremenu koje je potrebno za formiranje nove biljke do veličine postojećeg habitusa, uvećano za trošak kupnje dobave i sadnje sadnice te njege.

Šume:

Iznos naknade šumske štete za drvene proizvode utvrđuje se tako da se procijenjena količina drvene mase pomnoži sa prodajnom cijenom na panju, te pomnoži sa faktorom sječe. Prilikom utvrđivanja cijene drvene mase, orijentaciono se služim cjenikom glavnih šumskih proizvoda Hrvatskih šuma d.o.o. Navedenim cjenikom utvrđuju se cijene proizvoda iskorištavanja šuma.

Procjenu tržišne vrijednosti izvršiti ću isključivo na kulturama koje sam zatekao danom očevida u zoni izvlaštenja. Eventualno oštećenje kultura, na rubu, a izvan zone izvlaštenja, ne mogu predvidjeti te ako se takvo oštećenje dogodi u fazi izgradnje potrebno je štetu naknadno procijeniti, ali to nije predmet ovog postupka.

### C. IZRAČUN:

#### 9. Izračun štete na kulturama:

Red.br.	k.č. br.	Kultura u naravi	Količina	Izračun	Iznos Kn.
1.	1446/394	Zelena ograda	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup> x 320,00 kn. = 4.160,00 kn.	4.160,00
		Zelena ograda čempresa	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> x 350,00 kn. = 1.050,00 kn.	1.050,00
		Grm ružmarina	1 kom.	180,00 kn. + 35,00 kn. dobava, sadnja i njega = 215,00 kn.	215,00
		Loza na pergoli	1 kom	10 kg. x 6,00 kn. x 8 godina = 480,00 kn. -30 % varijabilni troškovi = 336,00 kn. + 120,00 kn. sadnica, dobava, sadnja i njega = 456,00 kn.	456,00

**UKUPNO: 5.881,00 kn.**

**10. UKUPNA ŠTETA:**

Ukupna tržišna vrijednost kultura iznosi :

**5.881,00 KN.**

**11. Mišljenje:**

Sukladno zatečenom stanju nekretnine, danom očevida, te načinu prolaza građevine vodovodnog ogranka, mišljenja sam da je iznos naveden u točki 11. nalaza pravična naknada vlasniku zemljišta za oštećenje kultura i okrnjenost nekretnine, temeljem ustanovljenja prava služnosti

**12. Pretpostavke i ograničenja:**

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti kultura od strane Stalnog Sudskog vještaka Ranka Anđelinija, Velanov Brijeg 42, Pazin (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 2 godine.

Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene pedološke ili druge analize tla.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

**13. Izjava procjenitelja**

- U skladu sa Čl. 9. Zakona (st.2 ), kao vještak procjenitelj dajem izjavu da sam ovaj nalaz izradio nepristrano tj. da ne postoje bilo kakvi nedopustivi utjecaji, neuobičajeni ili osobni odnosi ovisnosti ili sukob interesa.
- Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

U Pazinu, 3.07.2020.

Izradio  
Ranko Anđelini  
Stalni Sudski vještak  
Gospodarske struke i  
procjenitelj poljoprivrednog zemljišta







d.o.o Pula  
Giardini 11

Dipl.ing.geod. Krešimir Stojkovski-Licul  
Dipl.ing.geod. Iva Dollar  
Geod.teh. Aleksandar Milanović  
Geod.teh. Želimir Popović

broj elaborata: 158/12

## POSEBNA GEODETSKA PODLOGA

u smislu čl.2. st.1. točka 15. Zakona o prostornom uređenju i gradnji

na katastarskim česticama:

1442,1445 / 3112 / 359/2

u katastarskoj općini:

Pula / Galižana / Štinjan

Pula ; 15.03.2012.



Krešimir Stojkovski-Licul  
dipl. ing. geod.

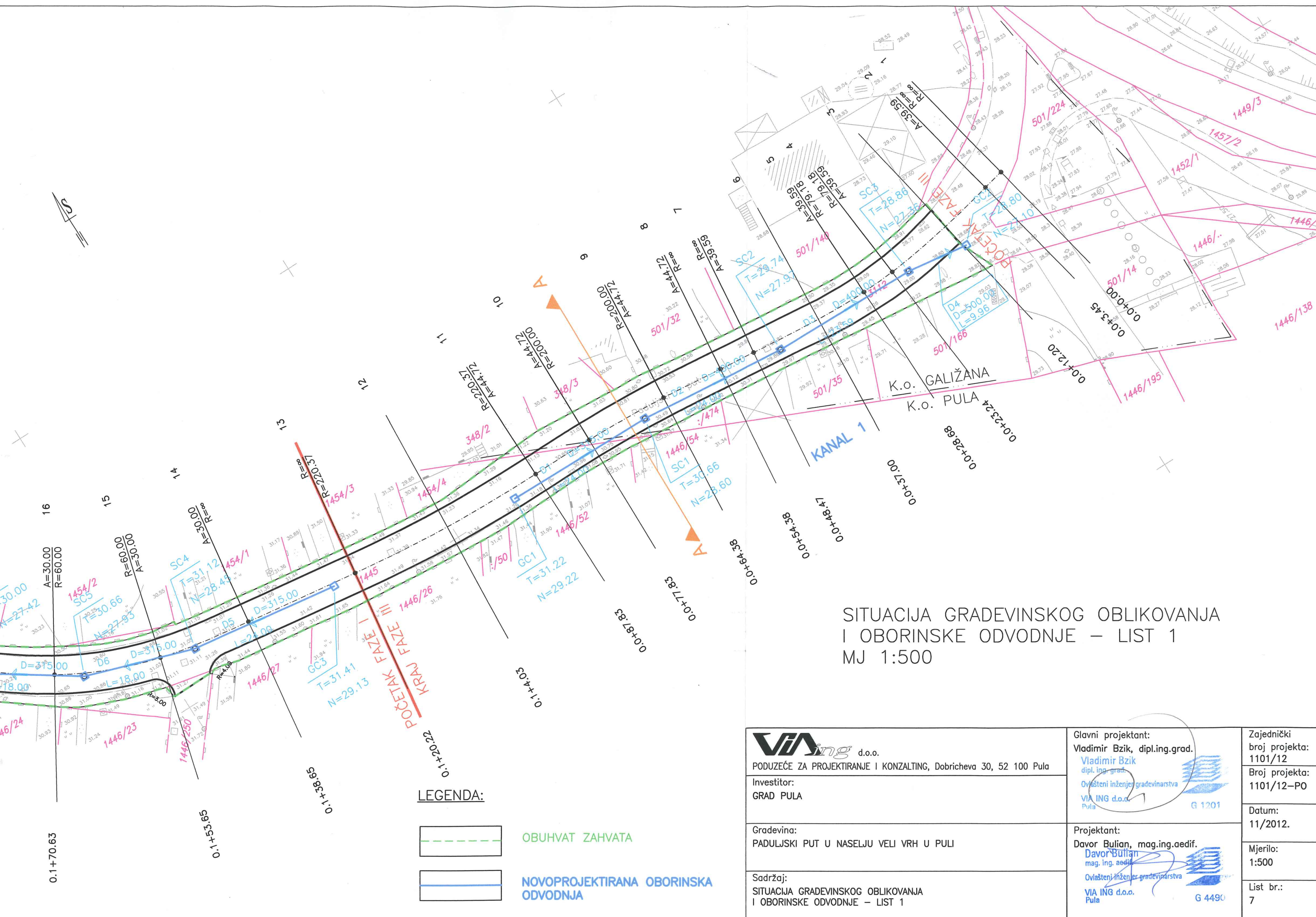
Ovlašteni inženjer geodetske

GEO BIRO d.o.o.

Geo 851

Dipl.ing.geod. Krešimir Stojkovski-Licul








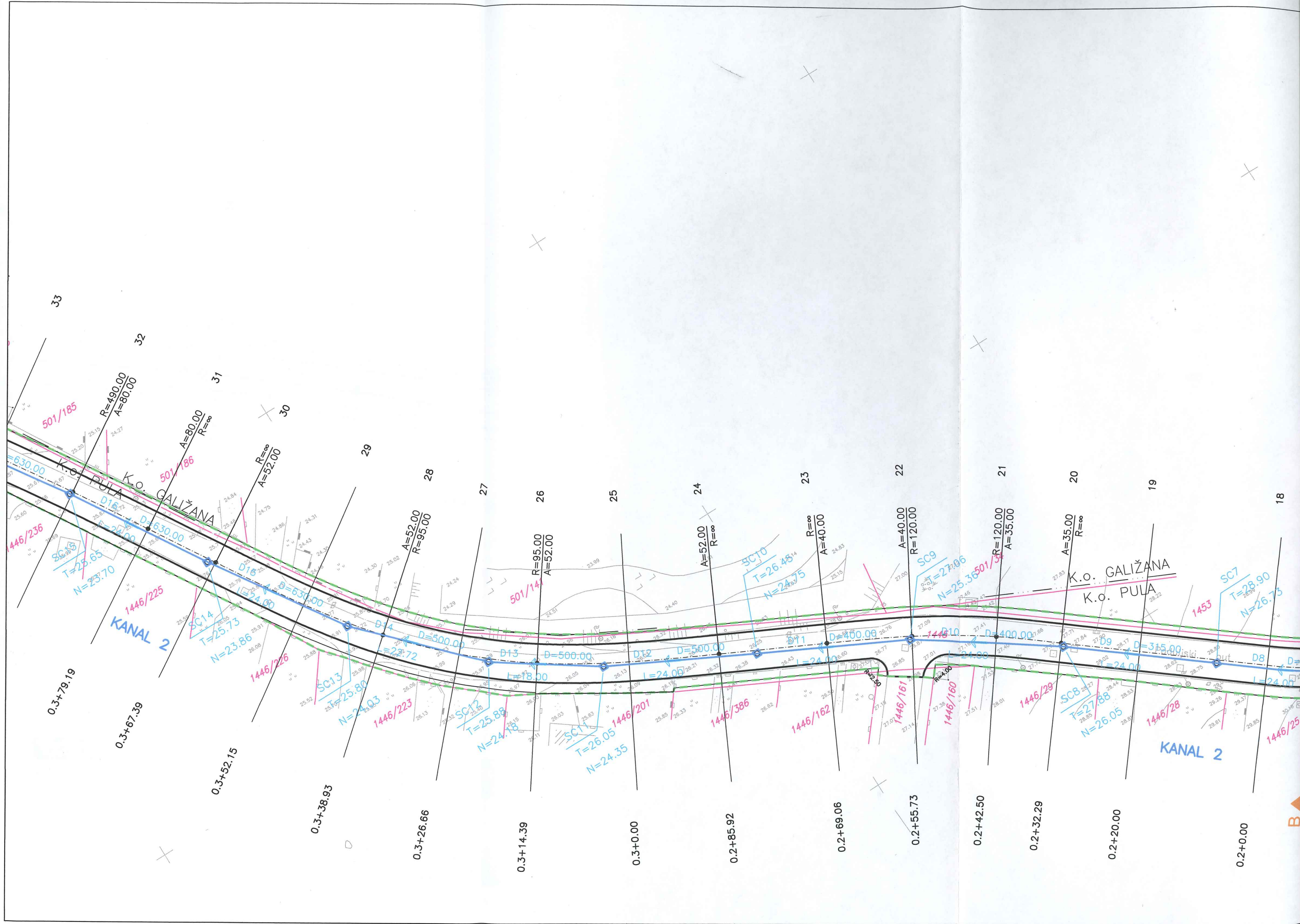


SITUACIJA GRADEVINSKOG OBLIKOVANJA  
I OBORINSKE ODVODNJE – LIST 1  
MJ 1:500

LEGENDA:

- OBUHVAT ZAHVATA
- NOVOPROJEKTIRANA OBORINSKA ODVODNJA

 d.o.o. PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I KONZALTING, Dobričeva 30, 52 100 Pula	Glavni projektant: Vladimir Bzik, dipl.ing.grad.  dipl. ing. grad. Ovlašteni inženjer građevinarstva VIA ING d.o.o. Pula	Zajednički broj projekta: 1101/12 Broj projekta: 1101/12-PO
	Investitor: GRAD PULA	
Građevina: PADULJSKI PUT U NASELJU VELI VRH U PULI	Projektant: Davor Buljan, mag.ing.aedif.  mag. ing. aedif. Ovlašteni inženjer građevinarstva VIA ING d.o.o. Pula	Mjerilo: 1:500
Sadržaj: SITUACIJA GRADEVINSKOG OBLIKOVANJA I OBORINSKE ODVODNJE – LIST 1		List br.: 7





d.o.o. za geodetske poslove

Pula, Katalinića Jeretova 18  
tel/fax +385 52 210 311  
0994443236, 0994443238  
e-mail: alter.gea@pu.t-com.hr  
OIB: 81802699109

Elaborat izradili:  
Teren: Vedran Brenko i Lea Tretinjak  
Obrada: Lea Tretinjak  
Ovlašteni inženjer tvrtke :  
Lea Tretinjak,dipl.ing.geod.

BR.116/13

# PARCELACIJSKI ELABORAT

po lokacijskoj dozvoli  
i ispravljanje podataka katastarskog plana  
za provođenje promjena u katastru zemljišta

## K.O. PULA

katastarske čestice: 1443/8, 1443/22, 1443/23, 1443/3, 1443/24, 1442, 1445, 1446/161,  
1446/149, 1446/14, 1446/361, 1446/362, 1446/270, 1446/206, 1446/20, 1446/6,  
1446/386, 1446/162, 1446/250 i 1453

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar Pula-Pola

KLASA: 032-00/14-02/49  
URBROJ: 541-27-01/2-14-3  
Pula, 29.05.2014.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrhi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Ovlaštena osoba: *[Signature]*

U Puli , 20.11.2013.

Ovjerava: Lea Tretinjak, dipl.ing.geod.

ALTER GEA d.o.o.  
PULA, KATALINIĆA JERETOVA 18

Lea Tretinjak  
dipl. ing. geod.  
Ovlašteni inženjer/geodetizije  
ALTER GEA d.o.o.  
Pula



Općina/Grad: Pula  
Katastarska općina: Pula  
Općinski sud: Pula-Pola

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar Pula-Pola

# PRIJAVNI LIST

STARI KATASTARSKI OPERAT



d.o.o. za geodetske poslove

## DOSADAŠNJE STANJE

Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Način uporabe kat. Čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uložka	Kratki opis / promjene
1	2	3	4	5	6	7	8
	suvlasnici su:						
501	ADAMOVIĆ Nikolina, Ivan u 11/38 dijela Pula, Prilaz Monte Cappelletta 1 OIB: 28421924833	1446/270	pašnjak	2 88		19424	parcelacija
	IVINIĆ Evelino, Mate u 27/38 dijela Pula, Paduljski put 58 OIB: 30338293107						
			UKUPNO:	2 88			
	suvlasnici su:						
7700	BULEŠIĆ Đon, Ivan u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 51 OIB: 57454963824	1446/206	oranica	18 06		7547	parcelacija
	BULEŠIĆ Ivan, Ivan u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 51 OIB: 26182062532						
			UKUPNO:	18 06			
3541	BLAŠKOVIĆ Nadia, Attilio Pula, Krlježina ulica 27 OIB: 34258348007	1446/20	obit. st. zgr. dvor. uz st. zgr.	1 93 3 49		7467	parcelacija
			UKUPNO:	5 42			
	vlasnik je:						
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI Pula, Pula	1446/6	put	10 55		5431	parcelacija
			UKUPNO:	10 55			
	suvlasnici su:						
4979	MODRUŠAN Mirjana, Đulio u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 25 OIB: 64028504281	1446/386	kuća dvorište	1 05 3 36		14765	parcelacija i ispravljanje katastarskog plana
	MODRUŠAN Željko, Đulio u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 25 OIB: 69086131165						
			UKUPNO:	4 41			

## NOVO STANJE

	10	11	12	13	14	15	16
Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ulice, rudine, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uloška	
suvlasnici su:							
501 ADAMOV Nikolina, Ivan u 11/38 dijela	1446/270	Veli Vrh	pašnjak	2 02		19424	
501 Pula, Prilaz Monte Cappelletta 1	1446/390	Paduljski put	pašnjak	86		19424	
OIB: 28421924833							
IVINIĆ Evelino pok. Mate u 27/38 dijela							
Pula, Paduljski put 58							
OIB: 30338293107							
				UKUPNO:	2 88		
suvlasnici su:							
7700 BULEŠIĆ Đon, Ivan u 1/2 dijela	1446/206	Paduljski put	oranica	17 87		7547	
7700 Pula, Paduljski put 51	1446/391	Paduljski put	dvorište	19		7547	
OIB: 57454963824							
BULEŠIĆ Ivan pok. Ivana u 1/2 dijela							
Pula, Paduljski put 51							
OIB: 26182062532							
				UKUPNO:	18 06		
vlasnik je:							
novi BLAŠKOVIĆ Nadia pok. Attilia	1446/20	Paduljski put 41	kuća	1 93		7467	
Pula, Krležina ulica 27		Paduljski put	dvorište	3 48			
novi OIB: 34258348007	1446/392	Paduljski put	put	01		7467	
				UKUPNO:	5 42		
vlasnik je:							
11577 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI	1446/6	Ul. Karšiola	put	10 33		5431	
11577 Pula, Pula	1446/393	Paduljski put	put	22		5431	
				UKUPNO:	10 55		
suvlasnici su:							
4979 MODRUŠAN Mirjana pok. Đulija u 1/2 dijela	1446/386	Paduljski put 25	kuća	1 05		14765	
Pula, Paduljski put 25		Paduljski put	dvorište	3 13			
4979 OIB: 64028504281	1446/394	Paduljski put	dvorište	23		14765	
MODRUŠAN Željko pok. Đulija u 1/2 dijela							
Pula, Paduljski put 25							
OIB: 69086131165							
				UKUPNO:	4 41		



## DOSADAŠNJE STANJE

Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Način uporabe kat. Čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uloška	Kratki opis / vrsta promjene
1	2	3	4	5	6	7	8
	vlasnik je:						
14305	DEFAR Branko, Đordano Pula, Paduljski put 23 OIB: 84978049257	1446/162	kuća dvorište	1 05 3 36		17766	parcelacija i ispravljanje katastarskog plana
			UKUPNO:	4 41			
8662	GRAD PULA, Pula OIB: 88733676642	1446/250	pašnjak	6 67		8447	parcelacija
			UKUPNO:	6 67			
3972	BOŽAC Bruna pok. Mate Pula, Kumičićeva ulica 38	1453	pašnjak	6 54		2818	parcelacija
			UKUPNO:	6 54			

## NOVO STANJE

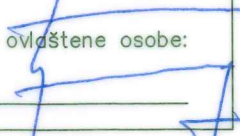
Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ulice, rudine, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z. k. uloška
10	11	12	13	14	15	16
vlasnik je:						
14305 DEFAR Branko, Đordano Pula, Paduljski put 23 OIB: 84978049257	1446/162  1446/395	Paduljski put 23 Paduljski put Paduljski put	kuća dvorište dvorište	1 05 3 16 20		17766  17766
			UKUPNO:	4 41		
suvlasnici su:						
novi GRAD PULA u 10/11 dijela Pula, Forum 2 OIB: 79517841355	1446/250 1446/396 1446/397	Padulj Paduljski put Paduljski put	put put dvorište	6 24 10 33		8447 8447 8447
novi PAMIĆ Marija pok. Antona u 1/11 dijela Pula, F. Sponza 16 OIB:						
			UKUPNO:	6 67		
vlasnik je:						
novi FABRETTO Antonia ž. Domenica novi rod. Leonardelli	1453/1 1453/2	Veli Vrh Paduljski put	pašnjak pašnjak	5 42 1 12		2818 2818
			UKUPNO:	6 54		

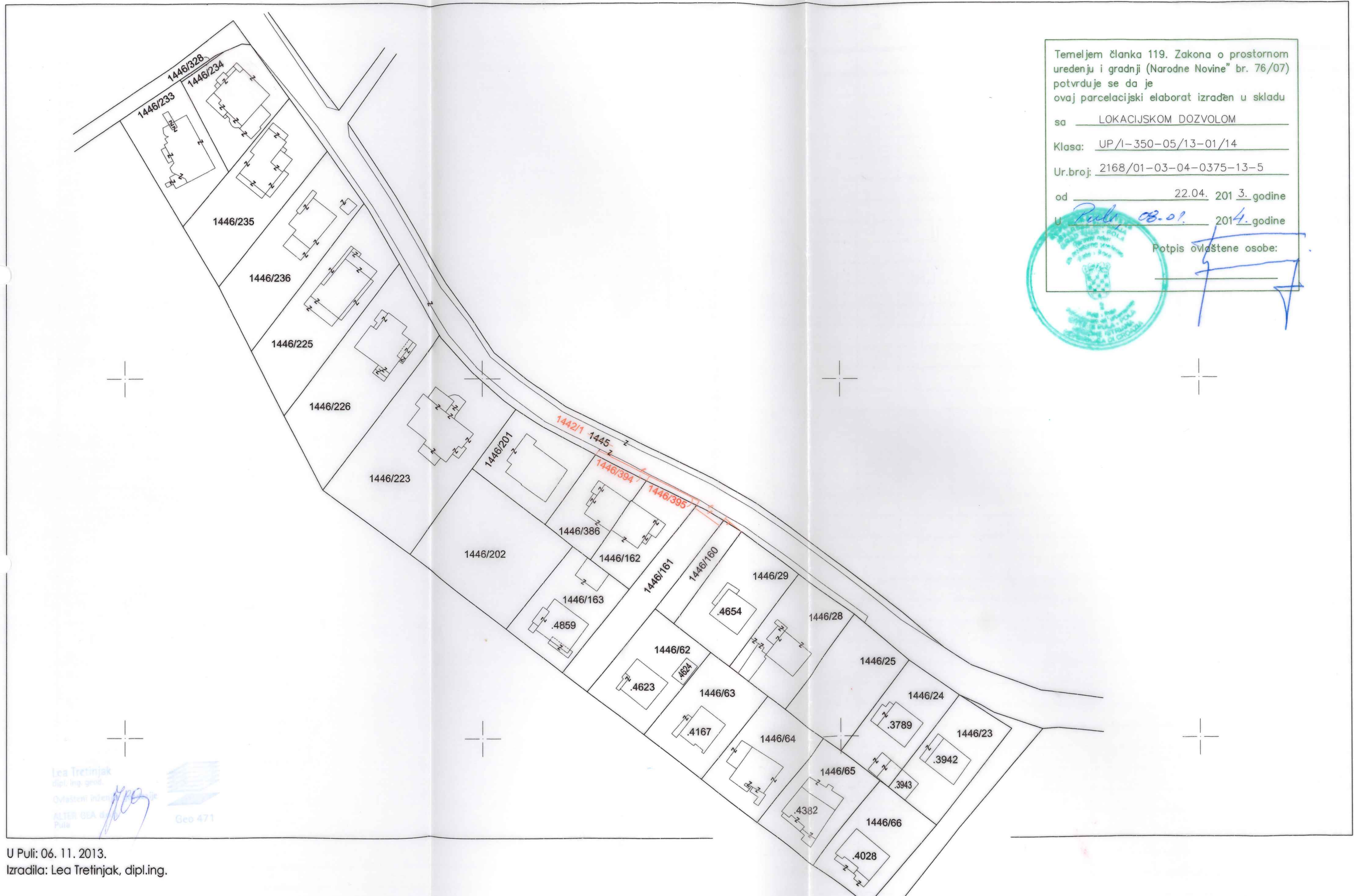
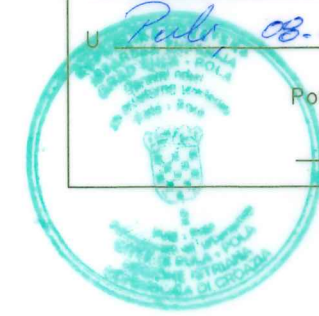
Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ulice, rudine, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Pravni režimi	Broj z. k. i. o. s. k.	
10	11	12	13	14	15	16
1446/233	Paduljski put	patnjak	86		19424	
1446/234	Paduljski put	patnjak	86		19424	
1446/235			288			
1446/236	Paduljski put	kuća	1787		7547	
1446/237	Paduljski put	dvoriste	19		7547	
1446/225						
1446/226						
1446/201	Paduljski put	kuća	193			
1446/202	Paduljski put	dvoriste	348			
1446/203	Paduljski put	put	0			
1446/204	Paduljski put	put	0			
1446/205	Paduljski put	put	0			
1446/206	Paduljski put	put	0			
1446/207	Paduljski put	put	0			
1446/208	Paduljski put	put	0			
1446/209	Paduljski put	put	0			
1446/210	Paduljski put	put	0			
1446/211	Paduljski put	put	0			
1446/212	Paduljski put	put	0			
1446/213	Paduljski put	put	0			
1446/214	Paduljski put	put	0			
1446/215	Paduljski put	put	0			
1446/216	Paduljski put	put	0			
1446/217	Paduljski put	put	0			
1446/218	Paduljski put	put	0			
1446/219	Paduljski put	put	0			
1446/220	Paduljski put	put	0			
1446/221	Paduljski put	put	0			
1446/222	Paduljski put	put	0			
1446/223	Paduljski put	put	0			
1446/224	Paduljski put	put	0			
1446/225	Paduljski put	put	0			
1446/226	Paduljski put	put	0			
1446/227	Paduljski put	put	0			
1446/228	Paduljski put	put	0			
1446/229	Paduljski put	put	0			
1446/230	Paduljski put	put	0			
1446/231	Paduljski put	put	0			
1446/232	Paduljski put	put	0			
1446/233	Paduljski put	put	0			
1446/234	Paduljski put	put	0			
1446/235	Paduljski put	put	0			
1446/236	Paduljski put	put	0			
1446/237	Paduljski put	put	0			
1446/238	Paduljski put	put	0			
1446/239	Paduljski put	put	0			
1446/240	Paduljski put	put	0			
1446/241	Paduljski put	put	0			
1446/242	Paduljski put	put	0			
1446/243	Paduljski put	put	0			
1446/244	Paduljski put	put	0			
1446/245	Paduljski put	put	0			
1446/246	Paduljski put	put	0			
1446/247	Paduljski put	put	0			
1446/248	Paduljski put	put	0			
1446/249	Paduljski put	put	0			
1446/250	Paduljski put	put	0			
1446/251	Paduljski put	put	0			
1446/252	Paduljski put	put	0			
1446/253	Paduljski put	put	0			
1446/254	Paduljski put	put	0			
1446/255	Paduljski put	put	0			
1446/256	Paduljski put	put	0			
1446/257	Paduljski put	put	0			
1446/258	Paduljski put	put	0			
1446/259	Paduljski put	put	0			
1446/260	Paduljski put	put	0			
1446/261	Paduljski put	put	0			
1446/262	Paduljski put	put	0			
1446/263	Paduljski put	put	0			
1446/264	Paduljski put	put	0			
1446/265	Paduljski put	put	0			
1446/266	Paduljski put	put	0			
1446/267	Paduljski put	put	0			
1446/268	Paduljski put	put	0			
1446/269	Paduljski put	put	0			
1446/270	Paduljski put	put	0			
1446/271	Paduljski put	put	0			
1446/272	Paduljski put	put	0			
1446/273	Paduljski put	put	0			
1446/274	Paduljski put	put	0			
1446/275	Paduljski put	put	0			
1446/276	Paduljski put	put	0			
1446/277	Paduljski put	put	0			
1446/278	Paduljski put	put	0			
1446/279	Paduljski put	put	0			
1446/280	Paduljski put	put	0			
1446/281	Paduljski put	put	0			
1446/282	Paduljski put	put	0			
1446/283	Paduljski put	put	0			
1446/284	Paduljski put	put	0			
1446/285	Paduljski put	put	0			
1446/286	Paduljski put	put	0			
1446/287	Paduljski put	put	0			
1446/288	Paduljski put	put	0			
1446/289	Paduljski put	put	0			
1446/290	Paduljski put	put	0			
1446/291	Paduljski put	put	0			
1446/292	Paduljski put	put	0			
1446/293	Paduljski put	put	0			
1446/294	Paduljski put	put	0			
1446/295	Paduljski put	put	0			
1446/296	Paduljski put	put	0			
1446/297	Paduljski put	put	0			
1446/298	Paduljski put	put	0			
1446/299	Paduljski put	put	0			
1446/300	Paduljski put	put	0			
UKUPNO:			441			

Temeljem članka 119. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne Novine" br. 76/07) potvrđuje se da je ovaj parcelacijski elaborat izrađen u skladu sa LOKACIJSKOM DOZVOLOM  
 Klasa: UP/I-350-05/13-01/14  
 Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-13-5  
 od 22.04. 2013. godine  
 u Puli, 08.01. 2014. godine  
 Potpis ovlaštene osobe:



*[Handwritten signature]*

Temeljem članka 119. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne Novine" br. 76/07) potvrđuje se da je ovaj parcelacijski elaborat izrađen u skladu sa LOKACIJSKOM DOZVOLOM  
Klasa: UP/I-350-05/13-01/14  
Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-13-5  
od 22.04. 2013. godine  
u Puli, 08.01. 2014. godine  
Potpis ovlaštene osobe: 



Lea Tretinjak  
dipl.ing. grad.  
Ovlaštena osoba  
ALTER GEA d.o.o.  
Pula  
Geo 471