

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/97, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 pročišćeni tekst i 137/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 17. kolovoza 2017. godine, donosi



ODLUKU **o kupnji zemljišta – pristupna prometnica** **u dijelu naselja Šikići**

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pule, s jedne strane i društva Geomatika d.o.o., s druge strane, zaključen Ugovor Klasa: 944-09/16-03/18 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-16-2 od 27. rujna 2016. god. kojim je utvrđeno će investitor Geomatika d.o.o. financirati pripremu zemljišta za izgradnju pristupne prometnice u naselju Šikići, rješavanje imovinsko pravnih odnosa te izgradnju navedene prometnice,
- da je od strane društva Burić d.o.o. izrađen Glavni projekt oznake 303B iz siječnja 2017. god. za navedenu prometnu površinu s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Šikići,
- da trasa planirane prometnice obuhvaća nekretnine k.č. br. 2770/3 k.o. Pula površine 26 m² i k.č. br. 2770/4 k.o. Pula površine 2.394 m², obje u vlasništvu društva Geomatika d.o.o. Pula, Milanovićeve ulica 16,
- da je od strane stalnog sudskog vještaka Daroslava Babić izrađen Procjembeni elaborat br. 235R od 12. svibnja 2017. god. kojim je utvrđeno da naknada za predmetne nekretnine iznosi ukupno 208.000,00 kn,
- da je član uprave društva Geomatika d.o.o., Bojan Mlatac, na Zapisniku dana 07. kolovoza 2017. god. izrazio suglasnost sa navedenim procjembenim elaboratom odnosno da se imovinsko pravni odnosi u svezi nekretnina k.č. br. 2770/3 i k.č. br. 2770/4 obje k.o. Pula riješe sukladno sklopljenom Ugovoru od 27. rujna 2016. god.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između društva Geomatika d.o.o. Pula, Milanovićeve ulica 16, OIB 72306052229 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola, Pula, Forum 1, OIB 79517841355, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 2770/3 k.o. Pula površine 26 m² i k.č. br. 2770/4 k.o. Pula površine 2.394 m² koje predstavljaju sastavni dio pristupne prometnice u dijelu naselja Šikići.

Kupoprodajna cijena za nekretnine iz prethodnog stavka ove točke Odluke iznosi ukupno 208.000,00 kn te će se ista prebiti sa troškovima je koje društvo Geomatika d.o.o. dužno isplatiti Gradu Pula sukladno Ugovoru Klasa: 944-09/16-03/18 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-16-2 od 27. rujna 2016. god.

III

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/17-01/294
Urbroj:2168/01-03-06-00-0384-17-8
Pula, 17. kolovoza 2017.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst i 137/15) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se između društva Geomatika d.o.o. Pula kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 2770/3 k.o. Pula površine 26 m² i k.č. br. 2770/4 k.o. Pula površine 2.394 m² koje predstavljaju sastavni dio pristupne prometnice u dijelu naselja Šikići, sve sukladno sklopljenom Ugovoru Klasa: 944-09/16-03/18 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-16-2 od 27. rujna 2016. god. kojim se regulira financiranje uređenja navedene pristupne prometnice.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Između Grada Pule, s jedne strane i društva Geomatika d.o.o. Pula, s druge strane, zaključen je Ugovor Klasa: 944-09/16-03/18 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-16-2 od 27. rujna 2016. god. kojim je utvrđeno će investitor Geomatika d.o.o. financirati pripremu zemljišta za izgradnju pristupne prometnice u naselju Šikići, rješavanje imovinsko pravnih odnosa te izgradnju navedene prometnice. Čl. 2. st. 2. navedenog Ugovora određeno je da Predračunom troškova Klasa: 340-03/16-01/40 Urbroj: 2168/01-03-03-01-0419-16-2 od 03. kolovoza 2016. god. nije obuhvaćeno rješavanje imovinsko pravnih odnosa za zemljište na kojem će se graditi prometnica te da će se vrijednost zemljišta utvrditi na temelju elaborata procjene vrijednosti sukladno propisima o procjeni vrijednosti nekretnina. Čl. 4. st. 2. navedenog Ugovora utvrđeno je da će se imovinsko pravni odnosi riješiti nakon izrade elaborata procjene vrijednosti zemljišta na kojem će se graditi prometnica sa pripadajućom infrastrukturom. Od strane društva Burić d.o.o. izrađen je Glavni projekt oznake 303B iz siječnja 2017. god. za navedenu prometnu površinu s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Šikići.

Trasa planirane prometnice obuhvaća nekretnine k.č. br. 2770/3 k.o. Pula površine 26 m² i k.č. br. 2770/4 k.o. Pula površine 2.394 m², obje u vlasništvu društva Geomatika d.o.o. Pula, Milanovićeve ulica 16.

Od strane stalnog sudskog vještaka Daroslava Babić izrađen je Procjembeni elaborat br. 235R od 12. svibnja 2017. god. kojim je utvrđeno da naknada za predmetne nekretnine iznosi ukupno 208.000,00 kn.

Član uprave društva Geomatika d.o.o. Bojan Mlatac na Zapisniku dana 07. kolovoza 2017. god. izrazio je suglasnost da se imovinsko pravni odnosi u svezi nekretnina k.č. br. 2770/3 i k.č. br. 2770/4 obje k.o. Pula riješe sukladno sklopljenom Ugovoru od 27. rujna 2016. god.

Stoga se predlaže da se između društva Geomatika d.o.o. Pula kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane, sklopi Ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 2770/3 k.o. Pula površine 26 m² i k.č. br. 2770/4 k.o. Pula površine 2.394 m² koje predstavljaju sastavni dio pristupne prometnice u dijelu naselja Šikići. Kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine iznosi ukupno 208.000,00 kn te će se ista prebiti sa troškovima koje je

društvo Geomatika d.o.o. dužno isplatiti Gradu Pula sukladno Ugovoru Klasa: 944-09/16-03/18 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-16-2 od 27. rujna 2016. g.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Iznos kupoprodajne cijene prebiti će se sa troškovima koje je društvo Geomatika d.o.o. dužno isplatiti Gradu Pula sukladno Ugovoru o financiranju Klasa: 944-09/16-03/18 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-16-2 od 27. rujna 2016. g. (Pozicija R3-R0448-411190 Zemljište – stvarni troškovi gradnje).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

ZAMJENICA PROČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

KLASA: 340-03/16-01/40
UR.BROJ: 2168/01-03-01-16-6



ISO 9001



ISO 27001



IONET SR 10



Cro Cert

Grad Pula-Pola, (OIB:79517841355), Forum 1 zastupan po Gradonačelniku Borisu Miletić,

i

GEOMATIKA d.o.o. Pula (OIB 72306058229) iz Pule, Milanovićeve ulica 16
zastupano po članu uprave Bojanu Mlatic

UGOVOR

Članak 1.

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju međusobne odnose koji proizlaze iz interesa investitora GEOMATIKA d.o.o. Pula (u daljnjem tekstu: investitor) da sudjeluje u financiranju uređenja pristupne prometnice na dijelovima k.č. br. 2770/3 i k.č. br. 2770/4 obje k.o. Pula, do budućih građevinskih čestica koje će nastati parcelacijom dijelova k.č. br. 2770/3 i k.č. br. 2770/4 obje k.o. Pula.

Utvrđuje se da će investitor financirati temeljem ovog Ugovora pripremu zemljišta za izgradnju – izradu idejnog rješenja, glavnog projekta s troškovnikom, ishodovanje građevinske dozvole, geodetske usluge, te ostalu dokumentaciju nužnu za ishodovanje akta o gradnji prometne površine sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, izrada elaborata procjene vrijednosti zemljišta i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem će se graditi prometnica, te izgradnja prometnice sa makadamskim zastorom i javnom rasvjetom.

Utvrđuje se da će se temeljem Ugovora poduzimati radnje iz stavka 2. ovog članka u svrhu realizacije prema redosljedu i prema uplati potrebnih financijskih sredstava od strane investitora.

Članak 2.

Utvrđuje se da je Grad Pula-Pola dao suglasnost na zaključenje ovog Ugovora temeljem Zaključka Gradonačelnika Klasa: 340-03/16-01/40. Ur.broj: 2168/01-03-03-01-0419-16-6 od 16. 08. 2016. godine.

Predračunom Klasa: 340-03/16-01/40. Ur. broj: 2168/01-03-03-01-0419-16-2 od 03. 08. 2016. godine procijenjena je vrijednost pripreme za izgradnju i izgradnju prometnice sa makadamskim zastorom i javnom rasvjetom u iznosu od 497.850,00 kuna. Predračunom nije obuhvaćeno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa zemljišta na kojem će se graditi prometnica, a vrijednost zemljišta utvrditi će se na temelju elaborata procjene vrijednosti sukladno propisima o procjeni vrijednosti nekretnina.



ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

Zaključak Gradonačelnika Grada Pula-Pola Klasa: 340-03/15-01/67, Ur.broj: 2168/01-03-03-01-0419-16-6 od 31. 06. 2016. godine i Predračun Klasa: 340-03/16-01/40, Ur. broj: 2168/01-03-03-01-0419-16-2 od 03. 08. 2016. godine čine pravitak ovog Ugovora.

Investitor se obvezuje Gradu Pula-Pola platiti na ime troškova pripreme za izgradnju iznos od 105.350.00 kuna u roku 30 dana od potpisivanja ovog Ugovora, a preostali iznos će plaćati prije poduzimanja radnju u svrhu realizacije ugovora.

Članak 3.

Plaćeni iznos troškova uređenja prometnice priznat će se u plaćeni iznos komunalnog doprinosa investitorima koji će graditi građevine na budućim građevinskim česticama koje će nastati parcelacijom dijelova k.č. br. 2770/3 i k.č. br. 2770/4 obje k.o. Pula.

Članak 4.

Grad Pula-Pola obvezuje se započeti s poduzimanjem radnji u svrhu izvršenja ovog Ugovora odmah po uplati iznosa iz članka 2. ovog Ugovora.

Imovinsko-pravni odnosi riješiti će se nakon izrade elaborata procjene vrijednosti zemljišta na kojem će se graditi prometnica sa pripadajućom infrastrukturom do stupnja izvedenosti definiranog člankom 1. ovog ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će investitor po pozivu od strane Grada Pula-Pola uplaćivati potrebna sredstva, a Grad Pula-Pola će provesti odgovarajuće postupke nabave i radnje u cilju izvršenja ovog Ugovora.

Konačni obračun svih troškova bit će dostavljen investitoru nakon završetka svih radnji koje će se poduzeti u svrhu realizacije ovog Ugovora.

Članak 5.

Ugovorne strane u znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora istog potpisuju.

Ugovorne strane će eventualni spor nastojati riješiti prvenstveno mirnim putem, a u suprotnom spor će rješavati nadležni sud.



ISO 9001



ISO 97001



IONet SR-10



Cro Cert

Članak 6.

Ovaj Ugovor sastavljen je u (5) istovjetnih primjeraka, od kojih Grad Pula-Pola zadržava četiri (4) primjerka, a investitor jedan (1) primjerak.

Broj:

Pula,

12.10.2016

Klasa: 944-09/16-03/18

Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-16-2

Pula, 27.09.2016

GEOMATIKA d.o.o.

Član uprave

Bojan Mlatac

GEOMATIKA
d.o.o.



GRAD PULA-POLA

Župančelnik

Bojislav Miletić

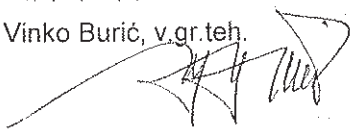
Burić
INFORMATIČKO PROJEKTANTSKI INŽENJERING

Burić
INFORMATIČKO PROJEKTANTSKI INŽENJERING

Projektantski ured:
Informatičko projektantski inženjering
BURIĆ d.o.o. Pula
52100 – PULA
Stube Jurine i Franine 2
OIB: 72386161866

Odgovorna osoba:
Nino Burić

Burić
INFORMATIČKO PROJEKTANTSKI INŽENJERING

naziv ili ime, sjedište i adresa te OIB investitora GRAD PULA-POLA Forum 1, PULA OIB: 79517841355	ime, potpis i pečat glavnog projektanta	oznaka mape 1.	redni broj knjige 1.
		zajednička oznaka svih mapa PR0117	
naziv građevine ili njezinog dijela PROMETNE POVRŠINE S OBORINSKOM ODVOD. I JR U DIJELU NASELJA ŠIKIĆI	ime, potpis i pečat projektanta Vinko Burić, v.gr.teh. 	strukovna odrednica GRAĐEVINARSTVO razina razrade projekta GLAVNI PROJEKT	
		oznaka lokacije građenja k.č. 2770/3 i 2770/4 k.o. Pula	oznaka projekta 303B
naziv projektiranog dijela građevine PROMETNICE I OBORINSKA ODVODNJA			

PROMETNICE

1. OPĆENITO

Na zahtjev investitora pristupilo se je izradi glavnog projekta infrastrukture dijela naselja Šikići. Za predmetni zadatak je kao podloga za projektiranje poslužila snimljena geodetska podloga u mjerilu 1 : 500.

U ovoj se mapi obrađuju prometnice i odvodnja oborinskih voda. Prometnica predstavlja internu prometnicu i povezana je na postojeće prometnice u naselju. Dužina prometnice – glavne osi iznosi 256,67 m.

Odvodnja oborinskih voda je internog karaktera, te se iste upuštaju u tlo putem upojnog bunara uz prethodno pročišćavanje. Dužina kanala oborinske odvodnje iznosi 258,00 m.

Prometnica je projektirana na zemljišnim česticama ili djelovima čestica k.č. 2770/3 i 2770/4 k.o. Pula.

Sva ostala infrastruktura smještena je ili se rezervira koridor za smještaj iste u trupu prometnice.

2. Horizontalni tok trase

Preglednost na projektiranim potezima je u skladu s propisima. Na trasi su projektirane tri horizontalne krivine kružnih karakteristika i veličine radijusa 120,00 m.

3. Vertikalni tok trase

U vertikalnom smislu prometnica je položena tako da se vodi računa o priključcima i ulazima u objekte, odnosno spojem s susjednim parcelama. Stoga se u uzdužnom smislu usponi i padovi kreću u vrijednostima 1,00 - 5,00 %.

4. Preglednost

Preglednost na trasi je osigurana prema važećoj norma za projektiranje i građenje čvorova u istoj razini – Projektovanje i građenje puteva / površinski čvorovi / tehnički uslovi.

5. Normalni presjek

Normalni presjek cesta faze VIII

- širina kolovoznih traka 2 x 3.00 =	6.00 m
- širina nogostupa 2 x 1.60 =	3.20 m
- širina bankina	0,50 m
- nagib pokosa u usjeku 1:1	
- nagib pokosa na nasipu 1:1,5	

6. Zemljani radovi

Na trasi nisu vršena detaljna geomehanička ispitivanja, pa se prepostavlja da je na cijeloj dionici ujednačeni sastav tla, te da je to uglavnom mješani kameni materijal.

Tokom radova na širokom iskopu, kao i kod iskopa kanala ili temelja potpornih zidova potrebno je naročitu pažnju posvetiti instalacijama infrastrukture koje se eventualno nalaze u pojasu zemljanih radova. Zbog toga je potrebno izvršiti uvid u lokacijsku dozvolu i originalne podatke komunalnih organizacija, odnosno obavijestiti iste o početku radova na iskopu, kako bi svaka od komunalnih organizacija izvršila trasiranje svojih vodova na terenu i odredila dubinu na kojoj su položeni, te istovremeno naložila izvođaču radova koje sve mjere mora poduzeti tokom iskopa u zoni instalacija infrastrukture.

7. Gornji stroj

Završna obrada kolnika za prilaz parkiralištu je asfalt i to u slijedećim slojevima:

- nosivi sloj od nevezanog granuliranog kamenog materijala - tamponski materijal 0 – 63 mm – 30 cm
- nosivi asfaltni sloj AC 16 base 50/70 AG6 M2-E– 6 cm
- habajući asfaltni sloj AC11 surf 45/80 AG4 M3-E– 4 cm

Završna obrada pješačke staze je asfalt debljine slojeva:

- nosivi sloj od nevezanog granuliranog kamenog materijala - tamponski materijal 31.5 – 63 mm – 15 cm
- habajući asfaltni sloj AC 11 surf 45/80 AG4 M4-E– 4 cm

Dimenzioniranje kolničke konstrukcije izvršeno je u posebnom poglavlju ovog projekta.

7.1. Posebni tehnički uvjeti za asfaltne mješavine asfaltnih slojeva kolnika

Tehnička svojstva, način potvrđivanja sukladnosti, kontrolni postupci pri proizvodnji i označavanje pri isporuci građevinskih proizvoda za asfaltne slojeve kolnika pri građenju, specificirani su u "Opći tehnički uvjeti za radove na cestama - Knjiga III, Kolnička konstrukcija", Zagreb, prosinac 2001. godine.

Posebni tehnički uvjeti na ovoj građevini:

PTU 6. Izrada habajućeg sloja AC 11 surf 45/80 AG4 M3-E debljine sloja 4 cm

Za izradu sloja koristi se AC 11 surf 45/80 za srednje prometno opterećenje s asfaltnom mješavinom tipa M3-E proizvedeno s primjenskom kategorijom agregata AG4.

PTU 6. Izrada nosivog asfaltnog slojev AC 16 base 50/70 AG6 M2-E debljine sloja d = 6 cm

Za izradu sloja koristi se AC 16 base 50/70 za srednje prometno opterećenje s asfaltnom mješavinom tipa M2-E proizvedenom s primjenskom kategorijom agregata AG6.

8. Mjere i tehnička rješenja pristupačnosti građevine

Pristup se odvija površinama namijenjenim za kretanje pješaka i površinama namijenjenim za kretanje vozila.

Uz projektiranu prometnicu su predviđeni nogostupi, te se stoga izvode rampe za svladavanje visinskih razlika između nogostupa i kolnika na djelovima pješačkih prijelaza.

Kolni ulazi na parcele i formirane okućnice izvode se od predzgotovljenih betonskih elemenata koji se izvode najmanje u širini samog ulaza, a spoj sa tipskim rubnjacima izvodi se sa posebnim predzgotovljenim glavama, sve prema detaljima kolnog ulaza i grafičkim priložima.

9. Prometno rješenje

Horizontalna i vertikalna signalizacija na projektiranom području izvodi se u skladu s važećim normama, Zakonom o sigurnosti prometa na cestama, Pravilnikom o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama, te Pravilnikom o turističkoj i ostaloj signalizaciji na cestama.

ODVODNJA OBORINSKIH VODA

I OPĆENITO

Na zahtjev investitora pristupilo se je izradi glavnog projekta oborinske kanalizacije na projektiranoj prometnici.
Oborinska kanalizacija projektirana je u trupu projektirane prometnice.

1. Opći podaci

U zoni naselja ne postoji sustav odvodnje oborinskih voda, te se ovim projektom planira zasnovati lokalni sustav odvodnje oborinskih voda.

U zoni naselja ne postoji sustav odvodnje oborinskih voda, te se odvodnja oborinskih voda predviđa riješiti na način da se novoizgrađena oborinska kanalizacija spaja na upojni bunar smješten u zoni nogostupa sa sjeverne strane parcele. Upojni bunar se izvodi od nidaplast blokova ili sl., a dimenzije istog su 3,60 x 4,80 x 1,56 m, odnosno omogućava trenutni prijem 25,60 m³ oborinskih voda.

Upojni bunar je predviđen izgradnjom privremene akumulacije nidaplast blokovima, a investitor mora prije definitivne izgradnje ili izrade izvedbenog projekta ispitati upojnost mikrolokacije i prema rezultatima izvršiti smještaj upojne građevine.

Oborinske vode s površina odvodnje prihvaćaju se zatvorenim sustavom odvodnje i pročišćavaju se prije konačne dispozicije. Pročišćavanje se vrši separatorima protoka za odvajanje ulja, masti, taloga, pijeska, šljunka i pepela, proizvedenima u skladu s normom EN 858-1, s taložnikom, bypassom i koalescentnim promjenjivim uloškom. Kvaliteta vode na izlazu ne smiju prelaziti granične vrijednosti emisija propisanih za otpadne vode iz članka 60. stavak 2. točka 2. Zakona o vodama, sukladno Pravilniku o graničnim vrijednostima opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 80/13, 43/14 i 27/15). Po izgradnji sustava, investitor je obavezan sklopiti ugovor s ovlaštenim sakupljačem otpadnog ulja i masti, te prazniti separator od ulja i masti prema potrebi.

Pročišćavanje – separiranje oborinskih voda s parkirališta vrši se i točkasto u taložnicama slivnika koji su svi projektirani s taložnicom i sifonom, te je investitor po puštanju oborinske kanalizacije dužan istu redovito održavati, odnosno čistiti slivnike od nanesenog i ispranog taloga.

Dubina na kojoj se polažu kanalizacione cijevi mora biti takva da je tjeme cijevi na većoj dubini od vodovodnih cijevi za 10 cm.

Pri izradi hidrauličkog proračuna vodilo se računa o slivnom području tog dijela naselja. Situacijsko rješenje i visinski smještaj kanalizacije mora zadovoljiti već formirane parcele s objektima uz projektirane trase.

2. Rješenje odvodnje oborinskih voda

Predviđa se izgradnja sustava odvodnje sa PVC cijevima klase 4 ili više. Na kanalizaciju će biti spojene oborinske vode s prometnica i pješačke staze, te gravitirajuće površine područja.
Dubina na kojoj se polažu kanalizacione cijevi mora biti takva da je tjeme cijevi na većoj dubini od vodovodnih cijevi za 10 cm.

Pri izradi hidrauličkog proračuna vodilo se računa o slivnom području tog dijela naselja. Situacijsko rješenje i visinski smještaj kanalizacije mora zadovoljiti već formirane parcele s objektima uz projektirane trase. Rješenje odvodnje oborinskih voda izvodi se na način da se spriječi plavljenje i/ili erozija okolnog terena.

Projektirana kanalizacija polaže se na takvim dubinama da se križanja s eventualno prisutnom infrastrukturom (vodovodna mreža, NN i TK mreža) s istom vrše na većoj dubini od ranije položenih instalacija. Sva križanja ranije izgrađenih komunalnih instalacija i kanalizacije moraju

se izvesti prema detaljima križanja koja će se obraditi glavnim projektom. Po potrebi treba tokom izvođenja radova izrađivati ispitne jame u svrhu lociranja (položaja i visine) instalacije s kojom se kanalizacija križa.

Na oborinsku kanalizaciju se ne smiju spajati sanitarne ili tehnološke vode.

Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima nivelete, te na mjestima priključenja drugih kanala ili objekata, predviđa se izrada revizijskih okana.

Kompletna kanalizacija u konačnosti mora biti potpuno vodonepropusna sukladno normi Polaganje i ispitivanje kanalizacijskih cjevovoda i kanala (HRN EN 1610). Nakon završetka gradnje i prije tehničkog pregleda mora se izgrađena kanalizacijska mreža isprati od nečistoća koje su u kanalizaciju dospjele tokom gradnje.

Proračun i dimenzioniranje oborinske kanalizacije izvršeno je na bazi ITP krivulje oborina Hrvatskih voda – Rijeka za dvogodišnji povratni period.

3. Primjenjeni materijali

Planiranje i polaganje kanalizacionih cjevovoda iz tvrdog PVC-a klase SN4 izvesti prema slijedećim normama, uputstvima i propisima: DIN V 19534, HRN.G.C6.501, G.06.502 i DIN 53 482.

Cijevi položene u rov trebaju biti ravne i bez napona. Promjena pravca na spojnim naglancima nije dozvoljena.

Cijevi od PVC-a imaju izvanrednu kemijsku postojanost koja se ogleda u slijedećem:

- PVC cijevi su otporne na pitku i slanu vodu, životinjska i biljna ulja, alkohol, spojeve klora, razblažene kiseline, baze, sulfate, olovne spojeve, agresivne plinove, sapun i ostala sredstva za pranje, itd.

- PVC cijevi ne korodiraju i ne djeluju kao katalizatori

- Od svih kemijskih agenasa jedino cikloalifatični i cikloaromatični rastvarači, aldehidi i ketoni, zatim klorirani ugljovodonici, kao i anilin napadaju u većoj ili manjoj mjeri PVC cijevi.

Za PVC cijevi veoma važno je istaći da su površine zida cijevi sjajne i glatke. One ne inkrustriraju. Koeficijent stvarne hrapavosti zida cijevi upotrijebljen prilikom dimenzioniranja kanalizacije je $K_b = 0,067$ mm.

Zbog prednjeg, protok fluida kroz PVC cijevi ostaje praktično konstantan.

Cijevi se spajaju pomoću utičnog kolčaka s gumenim prstenom. Prije upotrebe, odnosno ugradnje cijevi i spojenih dijelova, potrebno je očistiti unutrašnju površinu kolčaka i prsten, kao i kraj cijevi koji se utiče. Potom se prsten montira u žlijeb kolčaka. Krajevi cijevi se namažu poput "Vinisap"-om i utaknu u kolčak uz lagano okretanje do dna kolčaka, a potom vrata za cca 10 mm.

Cijevi se prema potrebi mogu rezati finom pilom, a potom se krajevi iskose turpijom. Kut skošenja iznosi cca 15°.

Kako se PVC, dakle kanalizacijske cijevi poput "Vinidurit"-a, ne vežu se s mortom i betonom, za dobivanje nepropusne veze na spoju cijev-kanalizaciono okno upotrebljava se betonski ili azbest-cementni umetak. U žlijeb umetka postavlja se gumena brtva koja omogućava nepropusnu, a istovremeno i elastičnu vezu cijevi i okna.

Kod umetanja cijevi u umetak, kraj cijevi se namaže poput "Vinisap"-om. U nedostatku ovog betonskog ili azbest-cementnog umetka na završetak cijevi, prethodno namazan ljepljivom je sloj pijeska, preko kojega se omogućava vezivanje s mortom i betonom stijenke okna.

Spajanje PVC kanalizacionih cijevi omogućeno je, primjenom posebnih fazonskih komada, sa ljevano-željeznim keramičkim i azbest-cementnim cijevima.

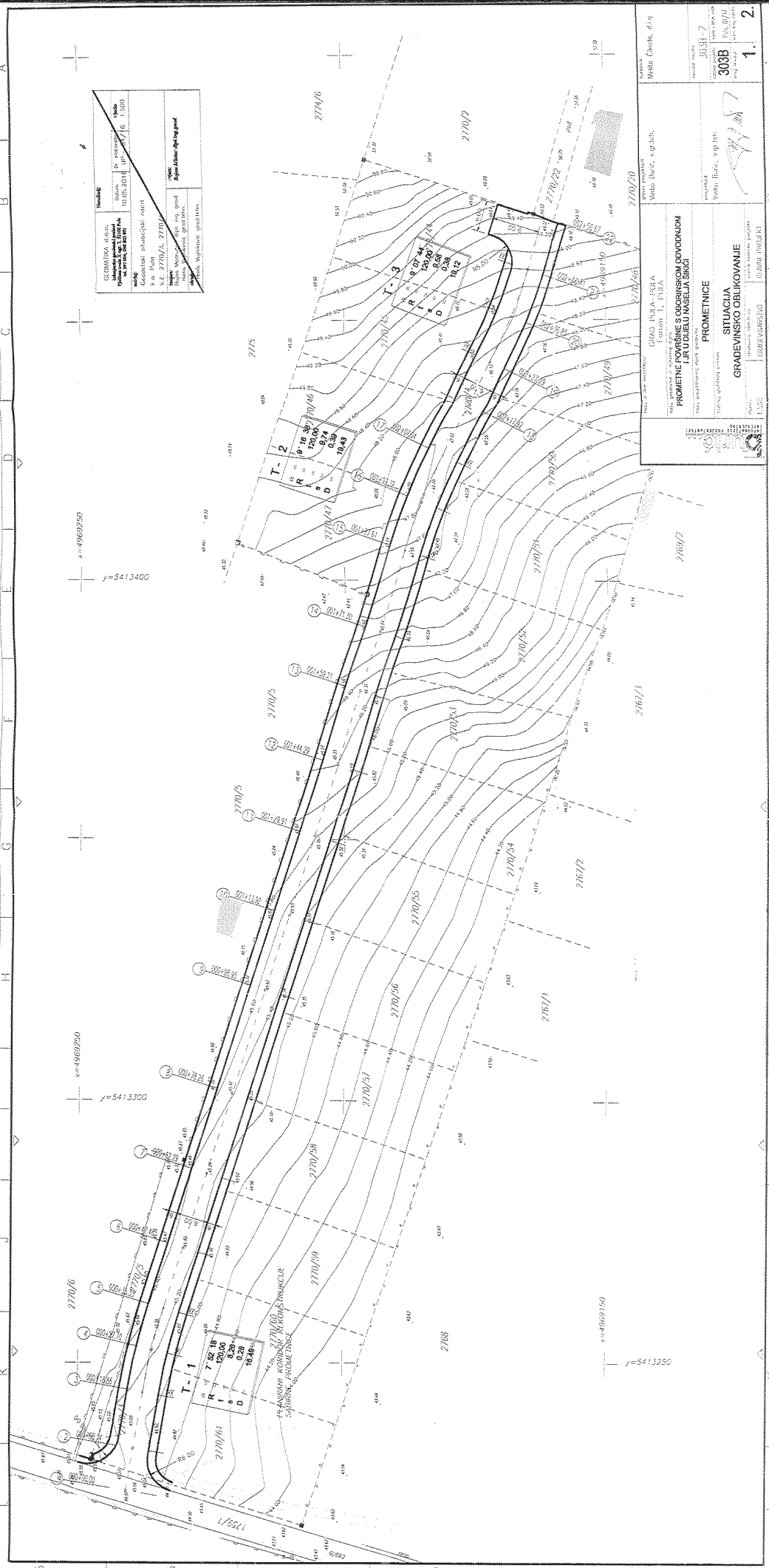
4. Mjere i tehnička rješenja pristupačnosti građevine

Za izradu odvodnje oborinskih voda ne predviđaju se posebne mjere i tehnička rješenja pristupačnosti građevine, jer ista po svom karakteru ne spada u građevine koje bi onemogućavale pristupačnost građevinama.



Projektant:
Vinko Burić, v.gr.teh.

PROJEKTOVANJE, OUNAZANJE I NA DVADE MAČNE KORISTITELJE ODNO MAČETA JE ZABRAVENO



Naziv: CEMENA I-20	
Ukupna površina: 1045,20 m²	Ukupna dužina: 16,500 m
Mesto: Grad Pula - Pula	
Datum: 10.12.2014.	
Projektant: Projekat - Pula	
Mesto: Projekat - Pula	
Datum: 10.12.2014.	

Naziv: T-1	
Ukupna površina: 7,82 m²	Ukupna dužina: 0,28 m
Mesto: Projekat - Pula	
Datum: 10.12.2014.	

Naziv: T-2	
Ukupna površina: 120,00 m²	Ukupna dužina: 0,74 m
Mesto: Projekat - Pula	
Datum: 10.12.2014.	

Naziv: T-3	
Ukupna površina: 120,00 m²	Ukupna dužina: 0,74 m
Mesto: Projekat - Pula	
Datum: 10.12.2014.	

Projekat: **GRAD PULA - PULA**
 Forum 1, Pula

Projektant: **PROJEKAT - PULA**

Mesto: **Projekat - Pula**

Datum: **10.12.2014.**

Projekat: **PROJEKAT - PULA**

Mesto: **Projekat - Pula**

Datum: **10.12.2014.**

Projekat: **PROJEKAT - PULA**

Mesto: **Projekat - Pula**

Datum: **10.12.2014.**

Projekat: **GRAD PULA - PULA**
 Forum 1, Pula

Projektant: **PROJEKAT - PULA**

Mesto: **Projekat - Pula**

Datum: **10.12.2014.**

Projekat: **PROJEKAT - PULA**

Mesto: **Projekat - Pula**

Datum: **10.12.2014.**

Projekat: **PROJEKAT - PULA**

Mesto: **Projekat - Pula**

Datum: **10.12.2014.**

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski vještak graditeljske struke

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Građevinsko zemljište namijenjeno za gradnju sabirne prometnice i komunalne i energetske, uz ulicu Put od Fortica u naselju Šikići u Puli, ukupne površine 2.420 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

2770/3 i 2770/4.

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

ulica Put od Fortica, Pula.

VLASNIK NEKRETNINE:

"GEOMATIKA" d.o.o.

ADRESA VLASNIKA:

Milanovićeva 16., Pula.

OIB VLASNIKA:

72306052229

ZADATAK I SVRHA:

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 28.000,00 € ili 208.000,00 kn

Br. El.: 235R

Pula, 12. svibnja 2017. godine

Procjenitelj:

2. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-1430/11-
Datum: 29. veljače 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli – Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98 i 88/08), 29. veljače 2016.

riješio je

DAROSLAV BABIĆ, OIB 59276906493, od oca Mije, rođen 17. travnja 1968., građevinski tehničar iz Pule, Koparska 46, ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od dana 27. veljače 2016., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-1430/11 od 27. veljače 2012. Daroslav Babić imenovan je stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Po isteku roka od četiri godine, a radi ponovnog produljenja mandata sudskog procjenitelja Daroslav Babić obratio se predsjedniku Županijskog suda u Puli - Pola i uz zamolbu dostavio potrebnu dokumentaciju, pa kako je utvrđeno da su u cijelosti ispunjeni uvjeti iz čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Daroslav Babić, Pula, Koparska 46
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednice
3. Ministarstvo pravosuđa Republike, Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/14),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 53/08),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 79/14),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/09)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- Grad Pula-službena web stranica (SN br.:5A/08, 12/12, 5/14,8/14, 10/14,13/14, 19/14, 9/15, 5/16, 8/16 tekst i grafika prostornog plana uređenja i generalnog urbanističkog plana Grada Pula), <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 66/13),
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji BILTEN III-2008, izdavač IGH d.d.

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
- **BetrKV:** Betriebskostenverordnung
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958),
- **WertR:** Wertermittlungsrichtlinien
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006),
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung
Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014.

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0384-17-175 od 10. svibnja 2017. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, neizgrađenog građevinskog zemljišta namijenjeno za gradnju pristupne prometnice i komunalne i energetske infrastrukture, neizgrađenih građevinskih čestica, koju čini k.č. br.: 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, sve k.o. Pula, u naselju Šikići, grad Pula, a za potrebe potpunog izvlaštenja nekretnina za gradnju pristupne prometnice i komunalne i energetske infrastrukture, neophodne za ishodovanje akata za gradnju građevina na k.č.br.: 2770/44, 2770/45, 2770/46, 2770/47, 2770/48, 2770/49, 2770/50, 2770/51, 2770/52, 2770/53, 2770/54, 2770/55, 2770/57, 2770/58, 2770/59 i 2770/60, sve k.o. Pula, na kojima se ostvaruju posljedični dobici.
Dan vrednovanja:	12. svibnja 2017. godine
Dan kakvoće:	12. svibnja 2017. godine
Dan i vrijeme očevida:	10. svibnja 2017. godine, od 17.00 - 17.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Korištenje procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa zemljišta za izgradnju pristupne prometnice i komunalne infrastrukture u skladu s glavnim projektom.

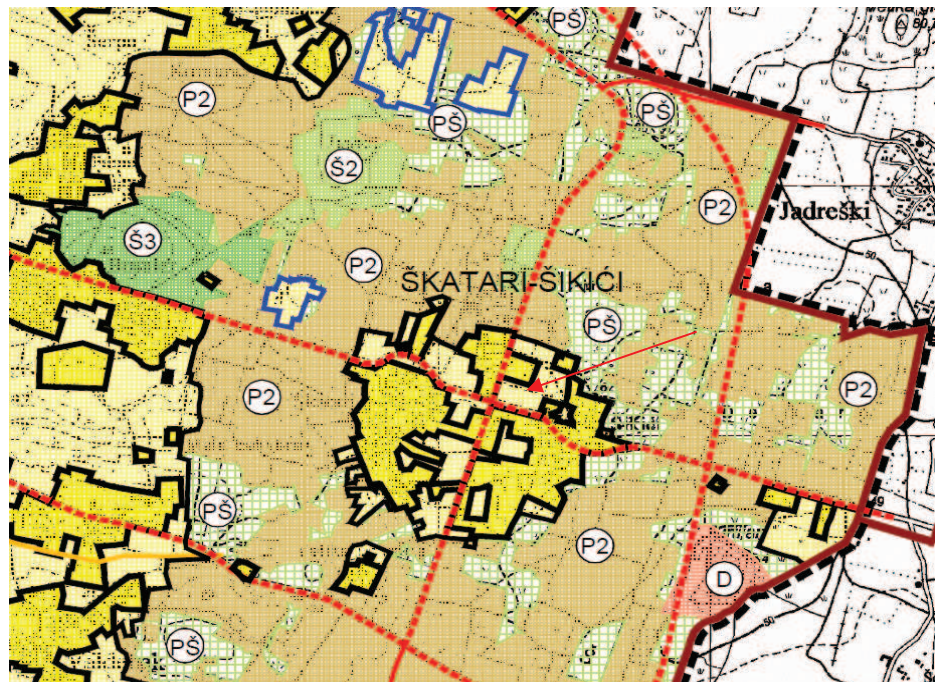
4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.	
Vrsta predmeta vrednovanja:	Građevinsko zemljište, planirano za gradnju pristupne prometnice u zoni obuhvata prostornog plana grada Pula.	
Adresa nekretnine:	ulica Put od Fortica, Pula.	
ZK odjel:	Pula.	
Izvadak iz ZK:	16028.	
Katastarska čestica broj:	2770/3	2770/4
Opis nekretnine iz ZK:	PUT	PUT
Katastarska općina:	Pula.	Pula.
Površina zemljišta:	26 m ²	2394 m ²
Sveukupna površina:	2420 m ²	
Namjena nekretnine:	Gradnja pristupne prometnice i komunalne i energetske infrastrukture.	

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Naselje:	Šikići.
Položaj u naselju i okruženje:	Nekretnine, se nalaze na području naselja Šikići, u sjevernom dijelu naselja, k.č.br.: 2770/3 i k.č.br.: 2770/4 u zoni neizgrađenog uređenog građevinskog područja naselja, oznake "S", ugrađeno uz postojeće izgrađene zone stambene namjene, novije gradnje građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početku 21. stoljeća. Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s jednom i više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima. U produžetku naselja, područje širine 0,20 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama, ugostiteljskim objektima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom. Dio Pule, Šikići, nema obrazovne ustanove, a vrtići, osnovne, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao prometna i gusto naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.
Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:	JAVNE PROMETNE POVRŠINE Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, glavnog projekta prometne površine, a koji obuhvaća predmetne nekretnine, k.č.br.: 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, sve k.o. Pula.
Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretninu:	Čestica k.č.br.: 2770/44, 2770/45, 2770/46, 2770/47, 2770/48, 2770/49, 2770/50, 2770/51, 2770/52, 2770/53, 2770/54, 2770/55, 2770/57, 2770/58, 2770/59 i 2770/60, k.o. Pula, je stambene namjene. Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima. Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka) tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete komunalnih poduzeća i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže. Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti: - djelatnosti trgovine na malo i - uslužne djelatnosti, sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan

prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja.



DOPUNE PPU GRADA PULA - Korištenje i namjena prostora (broj kartografskog prikaza 1.A.).

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke cca 5,50 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
 Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 5,60 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
 Udaljenost od piključka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i ŽC 5119, cca. 3,90 km.
 Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 7,10 km.



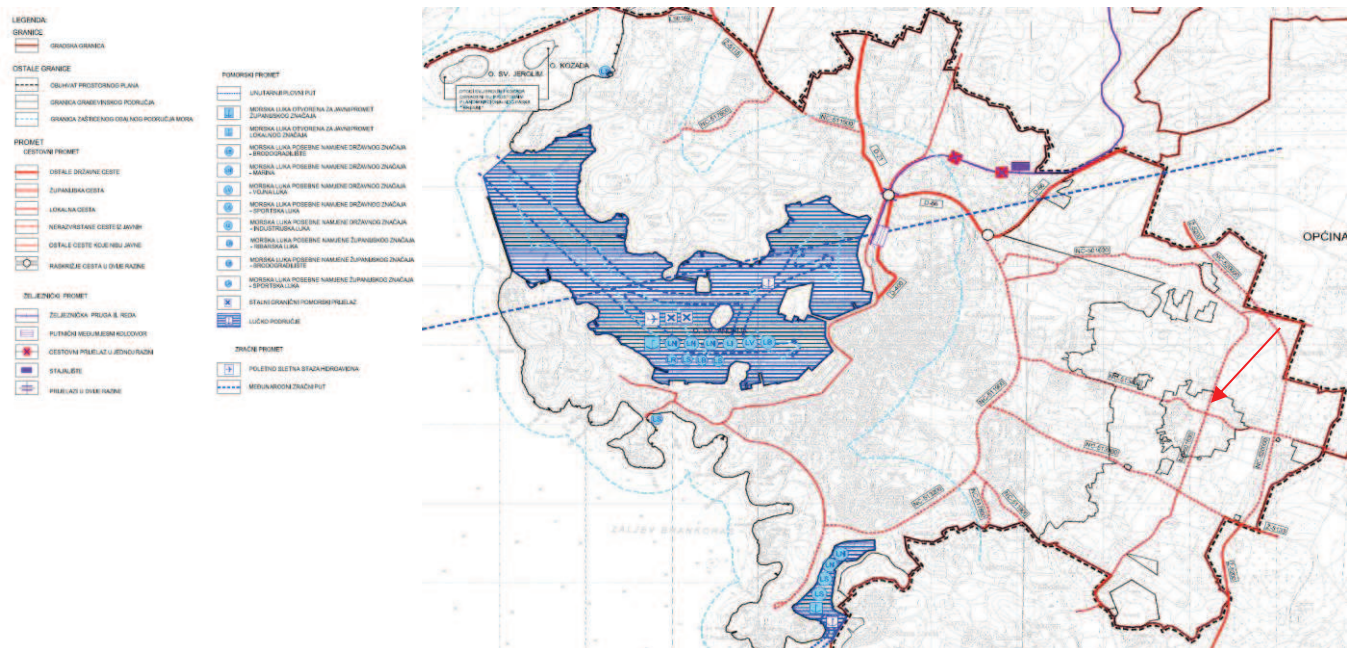
ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica uz promatrane nekretnine je sabirna prometnica, ulica, formirana između građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, većim dijelom asfaltirana s i izvedenom javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do promatranih k.č.br.: 2770/3 i k.č.br.: 2770/4 u k.o. Pula je sa sjeverne strane, kolnim i pješačkim pristupom preko čestice k.č.br.: 2770/5 u privatnom vlasništvu, u naravi pristupni put za izgrađenu stambenu građevinu, bez izgrađene infrastrukture. Direktni kolni ulaz s javne prometne površine na predmetne nekretnine nije formiran.

Oštećenja:
Topografija:

Prometnica je s vidljivim površinskim oštećenjima. čestice su u nagibu usmjerenja sjeveroistok-jugozapad, a okolni teren, građevinskih čestica je iste konfiguracije.



GUP GRADA PULA - Promet (kartografski prikaz 3.1.).

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrane nekretnine, prema vlasničkom listu, su u k.o. Pula, k.č.br.: 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, oznake zemljišta put, sveukupne površine 2.420 m², izlomljenog, geometrijski pravilno formiranog oblika budućih prometnica. Južni dio predmetne čestice k.č.br.: 2770/3 graniči, cjelokupna širina s česticom k.č.br.: 2770/4, iste namjene, budućom sabirnom prometnicom, a na koju se prislanjaju formirane građevinske čestice bez direktnog pristupa na javnu promatranu površinu. Predmetna nekretnine, oblikom i formom, su negradive za bilo koju drugu namjenu osim planirane.

Veličina zemljišta:

2.240 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi zapušteno zemljište, koje je devastiran sa evidentiranom prisutnošću vegetacijskog pokrova unesene kulture, guste i srednje guste niske vegetacije, degradacijski stadij samonikle vegetacije.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Nema upisanih tereta. Zatečen stvarni teret zračne energetske infrastrukture, srednje i niskonaponske mreže i telekomunikacija.
Zaštita kulturne baštine:	Građevina je izvan zone kulturne baštine.
Zaštićeno obalno područje mora:	Izvan zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Izvan zaštićenog područja vodnog sliva.
Areološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.
Uporabno svojstvo nekretnine:	Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište, unutar područja prostornog plana uređenja grada Pula, te spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga nemože ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu, samim tim i mogućnosti priključenja pojedinačnih čestica na energetska infrastrukturu, predviđenih za gradnju građevina visokogradnje, na postojeće javne prometnice. Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, diskontiranjem privremene vrijednosti uzimanjem u obzir vrijeme čekanja ili, ako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi vrijeme čekanja, korištenjem orijentacijskih vrijednosnih odnosa iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:	Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. Osnovna infrastruktura je prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade, javno parkiralište, građevine za odvodnju otpadnih voda i niskonaponska elektroenergetska mreža. Građenje građevina druge namjene na površinama predviđenim za infrastrukturne koridore nije dozvoljeno.
Lokacijski uvjeti:	Za građevinske čestice na kojima su predviđene samostojeće građevine stambene namjene (S), uz koje se nalaze promatrane nekretnine u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:
Minimalna površina:	120
Maksimalna površina:	2000
Površina izgrađenosti max:	210 m ² + 25% iznad 500 m ²
Maksimalni k-ig:	0,40
Najviša visina (m):	10
Najveći broj nadz. etaža:	3
Pomoćne građevine:	da

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata glavnim projektom, temeljem dostavljene situacije građevinskog oblikovanja prometnice i kopije katastarskog plana, u čijem su obuhvatu predmetne nekretnine – neizgrađeno građevinsko zemljište, zemljišta oznake, k.č.br. 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, sve k.o. Pula, kao i nekretnine vezane uz predmetnu, građevinsko zemljište oznake k.č.br.: 2770/44, 2770/45, 2770/46, 2770/47, 2770/48, 2770/49, 2770/50, 2770/51, 2770/52, 2770/53, 2770/54, 2770/55, 2770/57, 2770/58, 2770/59 i 2770/60, sve k.o. Pula, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zemljišnoknjižnog uložka: 16028 u vlasništvu "GEOMATIKA" d.o.o. iz Pule u dijelu 1/1, čestica predmetom procjene i izvodu iz posjedovnog lista br.: 15375., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, te je utvrđeno da su nekretnine u vlasništvu iste osobe, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrane nekretnine su evidentirane u katastarskom operatu.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 15375 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 16028, sa stanjem na dan 09.05.2017. godine, odnosno 09.05.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 16028.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	2770/3	PUT	26 m ²
Pula	2770/4	PUT	2.394 m ²

Adresa k.č.:

VRH

Ime vlasnika:

1. "GEOMATIKA" d.o.o., Milanovićeva 16, PULA, (VLASNIK)

OIB vlasnika:

72306052229

Udio:

1/1

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka : 16028.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	2770/3	PUT	26 m ²
Pula	2770/4	PUT	2.394 m ²

Vlasnik predmetne nekretnine:

Ime vlasnika:

"GEOMATIKA" d.o.o.

Adresa vlasnika:

Milanovićeva 16., Pula.

OIB:

72306052229

Udio vlasništva:

1/1.

Ubilježeni tereti:

Tereta nema!

Neregistrirana prava i obveze:

Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), osim navedenih, procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:	Bez sudionika s procjeniteljem.
Izvadak iz ZK:	Nije dostavljen. Uvid u verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 16028. izvršen na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 09. svibnja 2017. godine tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Posjedovni list:	Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 15375, sa stanjem na dan 09. svibnja 2017. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljena preslika neslužbene kopije katastarskog plana sa službenih stranica DGU.
Projektna dokumentacija:	Dostavljena preslika situacije građevinskog oblikovanja prometnice iz glavnog projekta, izrađena od "BURIĆ" d.o.o., Pula, broj projekta 303B.
Akti za gradnju:	Nema.
Informacije sudionika:	Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Pristupna prometnica, ulica Put od Fortica.



Pristup do zapadnog dijela predmetnih nekretnina k.č.br.: 2770/3 i 2770/4, k.o. Pula



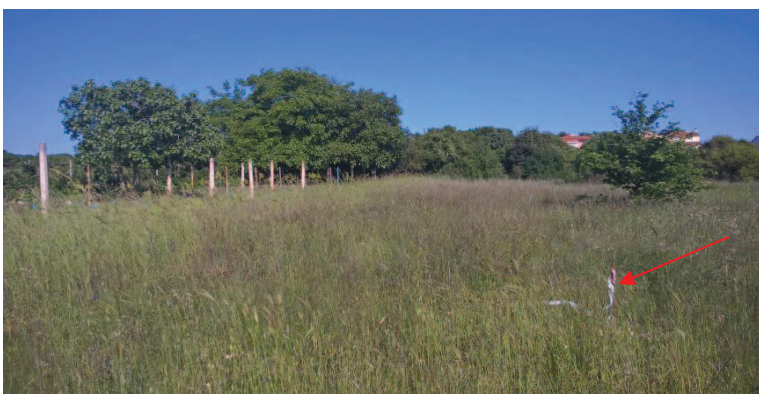
Pristup do zapadnog dijela
predmetne nekretnine k.č.br.:
2770/4, k.o. Pula



Zapadni dio k.č.br.: 2770/4, k.o.
Pula.



k.č.br.: 2770/4, k.o. Pula prema
istoku uz južnu granicu čestice.



k.č.br.: 2770/4, k.o. Pula prema
istoku uz južnu granicu čestice.



Istočni dio k.č.br.: 2770/4, k.o. Pula
uz južnu granicu čestice.

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obaveljno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	2770/3	1/1	PUT	2.	26	m2
2.	2770/4	1/1	PUT	2.	2.394	m2
					2.420	m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Mjerenje nije obaveljno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina		
1.	2770/44	1/1	PAŠNJAK	2.	582	m2	
2.	2770/45	1/1	PAŠNJAK	2.	579	m2	
3.	2770/46	1/1	PAŠNJAK	2.	530	m2	
4.	2770/47	1/1	PAŠNJAK	2.	530	m2	
5.	2770/48	1/1	PAŠNJAK	2.	523	m2	
6.	2770/49	1/1	PAŠNJAK	2.	548	m2	
7.	2770/50	1/1	PAŠNJAK	2.	594	m2	
8.	2770/51	1/1	PAŠNJAK	2.	631	m2	
9.	2770/52	1/1	PAŠNJAK	2.	632	m2	
10.	2770/53	1/1	PAŠNJAK	2.	628	m2	
11.	2770/54	1/1	PAŠNJAK	2.	624	m2	
12.	2770/55	1/1	PAŠNJAK	2.	622	m2	
13.	2770/56	1/1	PAŠNJAK	2.	619	m2	
14.	2770/57	1/1	PAŠNJAK	2.	614	m2	
15.	2770/58	1/1	PAŠNJAK	2.	609	m2	
16.	2770/59	1/1	PAŠNJAK	2.	599	m2	
17.	2770/60	1/1	PAŠNJAK	2.	591	m2	
					Sveukupno P zeljišta:	10.055	m2
					Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:	10.055	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je planirano i parcelirano za građenje pristupnih prometnica i komunalne i energetske infrastrukture do neuređenog građevinskog zemljišta, namijenjenog za gradnju građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 2770/44, 2770/45, 2770/46, 2770/47, 2770/48, 2770/49, 2770/50, 2770/51, 2770/52, 2770/53, 2770/54, 2770/55, 2770/57, 2770/58, 2770/59 i 2770/60, k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, te temeljem toga spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a samim time i mogućnosti priključenja pojedinačnih čestica, predviđenih za gradnju građevina visokogradnje, na javne prometnice. Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Sve nekretnine su evidentirane u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Nisu izgrađene.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcele se nalaze unutar planirane zone i povezuju neizgrađene građevinske čestice planiranih za gradnju građevina visokogradnje.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini nije izvedena komunalna i energetska infrastruktura, a ulice, uz predmetnu zonu, naselja Šikići su djelomično opremljene.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Neizgrađene prometnice.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u ulici Put od Fortica.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u ulici Put od Fortica.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u ulici Put od Fortica.
Odvodnja otpadnih voda:	Nije izgrađena.
Plinska mreža:	Nije izgrađena.
Komunalna opremljenost prometnice:	Ulica Put od Fortica, uz predmetno područje je bez izgrađenih nogostupa i oborinske odvodnje, a s izvedenom javnom rasvjetom.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Šikići u kojem se nalazi predmetna nekretnina je IV zoni za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 69,15 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije, građevinske čestice uz predmetne nekretnine, nemaju uvjeta za gradnju građevina, stambene namjene, prometnih površina, gospodarsko poslovnih, mješovitih i sporta, do dovršetka postupka rješavanja imovinsko pravnih odnosa, a samim time i mogućnosti priključenja pojedinačnih čestica na postojeće javne prometnice.

Granica parcele i susjedne sličnosti:	Promatrane nekretnine su neizgrađene, bitno drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim građevinama i prometnicama.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u IV zoni gdje je određena jedinična cijena 69,15 kn/m³ obujma građevine, za stambene građevine.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05,78/10). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon što je u godinama koje su prethodile krizi bilježila kontinuirani rast, Hrvatska je do 2014. bila suočena sa šestogodišnjom recesijom. Snažan rast ostvaren do početka svjetske financijske krize 2008. temeljio se na znatnim priljevima kapitala, djelomično usmjeravanima preko bankarskog sektora koji je većinom u stranom vlasništvu. Ulaganjima potaknuta unutarnja potražnja pridonijela je naglom rastu uvoza te rastu cijena i plaća. U kontekstu čvrsto kontroliranog tečaja Hrvatska je ubrzo izgubila konkurentnost i akumulirala je vanjske obveze. Budući da se uglavnom provodila prociklička fiskalna politika, Hrvatska je ušla u recesiju s ograničenim prostorom u kojem bi se fiskalnom i monetarnom politikom mogla osigurati protuteža padu gospodarske aktivnosti. Zbog produljene recesije realni BDP smanjio se u razdoblju 2009. – 2014.

za otprilike 12,5 %. Uлагаčka aktivnost pogođena je prva i u najvećoj mjeri: ulaganja, koja su na svojem vrhuncu u 2008. imala udjel u BDP-u u iznosu od 28 %, drastično su se smanjila na 21 % u 2010., pri čemu je izraziti pad zabilježio sektor građevinskih aktivnosti. Pogoršanje stanja na tržištu rada negativno je utjecalo na potrošnju, koja je u istom razdoblju zabilježila pad od gotovo 13,5 postotnih bodova BDP-a.

Tijekom šestogodišnje recesije neto vanjska potražnja ublažila je pad unutarnje potražnje. Međutim zbog uske izvozne osnovice Hrvatska je tek neznatno profitirala od oporavka svjetske trgovine. Hrvatska je u 2015. započela razdoblje trajnijeg oporavka, iako je potencijalni rast i dalje slab.

Unutarnja potražnja napokon se oporavila krajem 2014. Privatnu potrošnju potaknule su niže cijene energenata, smanjenje poreza na dohodak i zaustavljanje gubitka radnih mjesta. I ulaganja su pokazala znakove oporavka, i to zahvaljujući povećanoj apsorpciji sredstava iz fondova EU-a (vidi okvir 1.2.). Općenito, predviđa se da je rast BDP-a u 2015. dosegnuo 1,8 % te se predviđa njegov daljnji i još brži rast u 2016. i 2017., a glavni pokretač oporavka preusmjerit će se s vanjske na unutarnju potražnju. To se predviđanje međutim temelji na scenariju nepromijenjenih politika: mjere fiskalne konsolidacije za 2016. i 2017. koje treba tek utvrditi kratkoročno mogu negativno utjecati na rast. Osim toga, potencijalni rast gospodarstva u kojem ima znatnog prostora za konvergenciju i dalje je relativno nizak zbog rekordno slabog rasta produktivnosti.

Izvor: http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2016/cr2016_croatia_hr.pdf

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Cijene nekretnina u Hrvatskoj u lipnju 2016. godine pokazuju pad od 0,5% prema istom mjesecu prošle godine, a šest posto u odnosu na lipanj 2011. godine.

Prema novom istraživanju Njuškala, provedenom na uzorku od 167 000 nekretnina oglašanih u lipnju 2016. godine, cijene nekretnina u Hrvatskoj pokazuju pad od 0,5 posto prema istom mjesecu prošle godine. Najnoviji podaci uspoređeni sa cijenama u lipnju 2011. godine, pokazuju njihov pad za 6 posto. Na pad prosječnih cijena nekretnina u Hrvatskoj utjecao je pad cijena kuća, dok su stanovi nastavili s rastom prosječnih cijena šest mjeseci za redom.

Što se tiče velikih gradova, godišnji indeks prosječnih cijena stanova u Zagrebu pokazuje mali oporavak.

Rijeka i Osijek bilježe manji pad cijena stanova u periodu od godinu dana (godišnji indeks ispod 100), dok u Splitu cijene i dalje rastu iz mjeseca u mjesec (godišnji indeks u lipnju iznosi 103). Pokazuju to podaci za navedene gradove, koji drže 56 % od ukupne ponude stanova u Hrvatskoj.

ŽUPANIJAMA U PRIOBALJU CIJENE NASTAVLJAJU RASTI, A U KONTINENTALNOJ HRVATSKOJ I DALJE PADAJU

Većina županija na godišnjoj razini pokazuje pad u prosječnim cijenama nekretnina, koji je i dalje najizraženiji u kontinentalnom dijelu Hrvatske, dok su cijene u županijama na priobalju i tijekom lipnja nastavile rasti.

Kontinentalne županije koje bilježe najveći pad prosječnih cijena nekretnina u odnosu na isti period prošle godine, ujedno su i županije sa najnižim cijenama nekretnina općenito.

U Gradu Zagrebu prosječna cijena po kvadratu za kuću iznosila je 1.228 € u lipnju, što predstavlja pad od 5 posto u odnosu na lanjski lipanj. Najveći pad prosječnih cijena po kvadratu za kuću bilježi najskuplja četvrt u gradu Zagrebu, Gornji Grad Medveščak s padom od 9 posto. U lipnju je najskuplji m² kuće u Gradu Zagrebu zabilježen je na Tuškancu, gdje je iznosio 3.248 € te Prekrižje s cijenom od 3.150 €. Kod stanova, prosječna cijena po kvadratu iznosila je 1.601 € što je rast od 1% na godišnjoj razini. Najskuplji kvadrat stana u Zagrebu u lipnju bio je također na Tuškancu, gdje je iznosio 2.784 €.

VELIKE RAZLIKE U CIJENAMA STANOVA PO ČETVRTIMA U GRADU ZAGREBU

Cijene izrazito variraju kada analiziramo po gradskim četvrtima u Gradu Zagrebu te se kreću od najniže prosječne cijene u Brezovici od 947 €/m² za stan, do općine Gornji Grad – Medveščak od prosječne cijene od 2.072 €/m² za stan te 2.271 €/m² kuće.

RAST CIJENA NEKRETNINA U DUBROVNIKU ZA ŠEST POSTO NA GODIŠNJOJ RAZINI

U lipnju ove godine, Dubrovnik je drugi mjesec za redom najskuplji grad u Hrvatskoj s godišnjim rastom cijena od visokih šest posto.

MEĐU NAJVEĆIM GRADOVIMA U HRVATSKOJ, SPLIT POKAZUJE RAST U PROSJEČNIM CIJENAMA NEKRETNINA

U lipnju 2016. godine po najvećim gradovima u Hrvatskoj, ne uključujući i njihovu okolicu, najviše cijene po kvadratu imaju nekretnine u gradovima na Jadranu - u Dubrovniku, Splitu i Zadru. Najnižu prosječnu cijenu nekretnine i dalje ima grad Vukovar, u kojemu je cijena m² ispod 500 €.

GDJE SU NEKRETNINE NAJTRAŽENIJE?

Najveći broj pretraživanja odnosi se na stanove u gradu Zagrebu, iako se fokus pretraživanja s dolaskom ljeta pomaknuo i na gradove, naselja i općine u priobalju.

Slijede ga Rijeka i Split sa više od 5 posto pretraživanja te Osijek, Zadar i Pula, koji bilježe po 3 posto pretraživanja u proteklom mjesecu.

U lipnju, stanovi i apartmani na moru pokazuju najveći rast pretraživanja potencijalnih kupaca iz Hrvatske i zapadno europskih zemalja.

Izvor: http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-kuca-u-padu-stanovi-nastavili-s-rastom-sest-mjeseci-za-redom-314883ekretnina_studen_i_2016.pdf

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je dobra. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 40-60 € /m².

Trenutno je pozitivan pomak na tržištu, velika ponuda nekretnina na prodaju te ekonomski aspekti društva, koji ipak nisu značajno smanjili cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su 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.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka,

koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trgovačko Quarter	Indeksi (2010. = 100) Indices (2010 = 100)					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	ostali Achtin count	Ostali Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,82
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	93,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,98	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,98	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60

Izvor: http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,

- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, ne postoji uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ovih nekretnina poslužiti će dostupni podaci evidentirani u bazi podataka e-nekretnina, Grada Pula, kao i podataka koji su prikupljeni temeljem istraživanja javno dostupnih podataka, katastra, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a prema potrebi i uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda Pula-Pola. Prikupljeni podaci se arhiviraju u digitalnoj bazi, dostupni su strankama u postupku, a isti se mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu Pula-Pola.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnina, koje su predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", izgradnja komunalne i energetske infrastrukture, u postupku procjene posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stambene namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze prometnice, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja prometnica, komunalne i energetske infrastrukture.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene S, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina. Za

izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S koristit će se slijedeći korekcionni faktori:

a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.

b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima koristiti će se koeficijent za kategoriju zemljišta (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).

c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	2420,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Šikići
Dan vrednovanja:	12. svibnja 2017. godine

9.1.2. NEKRETNINE ZA GRADNJU GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	10055,00
Vrsta:	S
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Šikići
Dan vrednovanja:	12. svibnja 2017. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH), Grad Pula.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi e-nekretnina, temeljem pregleda pristiglih kupoprodajnih ugovora u nadležnu Poreznu upravu i pregledom istih u zemljišnim knjigama, kao i dostavljenih podataka iz evidencije Grada Pula. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, osam građevinske čestice sličnih obilježja prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2014 - 2017. godine.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	2657/8	793	51	30.12.2014.	S	1,00	1.	ŠIKIĆI
2.	Pula	2773/2	63	40	22.08.2016.	S	1,00	1.	ŠIKIĆI
3.	Pula	2655/22	412	41	22.01.2016.	S	1,00	1.	ŠIKIĆI
4.	Pula	2658/4	758	42	10.10.2014.	S	1,00	1.	ŠIKIĆI
5.	Pula	2653/10	279	41	10.02.2015.	S	1,00	1	ŠIKIĆI
6.	Pula	3182/24	746	41	11.04.2014.	S	1,00	1.	ŠIKIĆI
7.	Pula	3182/25	712	41	18.02.2016.	S	1,00	1.	ŠIKIĆI
8.	Pula	2779/11	1133	60	05.05.2017.	S	1,00	1.	ŠIKIĆI

9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz Odluka kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %
1.	Pula	2657/8	793	51	30.12.2014.	S	1,00	1.	14,29 %
2.	Pula	2773/2	63	40	22.08.2016.	S	1,00	1.	-10,36 %
3.	Pula	2655/22	412	41	22.01.2016.	S	1,00	1.	-8,12 %
4.	Pula	2658/4	758	42	10.10.2014.	S	1,00	1.	-5,88 %
5.	Pula	2653/10	279	41	10.02.2015.	S	1,00	1.	-8,12 %
6.	Pula	3182/24	746	41	11.04.2014.	S	1,00	1.	-8,12 %
7.	Pula	3182/25	712	41	18.02.2016.	S	1,00	1.	-8,12 %
8.	Pula	2779/11	1133	60	05.05.2017.	S	1,00	1.	34,45 %
Prosječna cijena u €/m ² :				44,63					

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, ima i to:

- transakcija broj 8 zbog previsoke jedinične cijene.

Kako je bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, pronađeno je sedam realizirana kupoprodajna ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **44,60 €/m²**.

Nekretnine, koje su predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupaju svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	2657/8	793	51	30.12.2014.	93,98	93,06	0,99	50,50	€
2.	Pula	2773/2	63	40	22.08.2016.	93,06	93,06	1,00	40,00	€
3.	Pula	2655/22	412	41	22.01.2016.	93,03	93,06	1,00	41,00	€
4.	Pula	2658/4	758	42	10.10.2014.	93,98	93,06	0,99	41,58	€
5.	Pula	2653/10	279	41	10.02.2015.	92,33	93,06	1,01	41,32	€
6.	Pula	3182/24	746	41	11.04.2014.	95,71	93,06	0,97	39,77	€
7.	Pula	3182/25	712	41	18.02.2016.	93,03	93,06	1,00	41,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									42,17	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	2657/8	793	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
2.	Pula	2773/2	63	40	1,00	1,00	1,00	1,00	40	€
3.	Pula	2655/22	412	41	1,00	1,00	1,00	1,00	41	€
4.	Pula	2658/4	758	42	1,00	1,00	1,00	1,00	42	€
5.	Pula	2653/10	279	41	1,00	1,00	1,00	1,00	41	€
6.	Pula	3182/24	746	40	1,00	1,00	1,00	1,00	40	€
7.	Pula	3182/25	712	41	1,00	1,00	1,00	1,00	41	€
Prosječna cijena u €/m ² :				42					42	€

10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetne nekretnine, k.č.br.: 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, k.o. Pula, koja su oblikom i namjenom formirane za prometne površine i infrastrukturu, te nije gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnine izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

$$K_p = 0,35 \times k_{pp} + 0,22 \times k_{da} + 0,29 \times k_{ko} + 0,14 \times k_t$$

odnosno prema preporučenom dobivenom izrazu za izračun koeficijenata povoljnosti za građevne čestice bez posebnih i značajnih obilježja:

KOEFICIJENT PROMETNE POVEZANOSTI	$k_{pp} =$	1,10	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,05	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	0,90	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	0,90	0,14

$$K_p = 0,35 \times 1,10 + 0,22 \times 1,05 + 0,29 \times 0,90 + 0,14 \times 0,90 = \mathbf{1,00}$$

Povezanost predmetnog područja je dobra, više glavnih gradskih prometnica uz područje, te je odabran koeficijent 1,10 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,05 zbog samog položaja u naselju Šikići, koeficijent komunalne opremljenosti od 0,90 zbog djelomično i blizine izvedene energetske infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 0,90 obzirom da je nekretnina opterećena stvarnom služnosti zračne linije dalekovoda, održavanj, građenja i sl.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	2657/8	793	51,00	50,50	51,00	-21%	-8,71	76
2.	Pula	2773/2	63	40,00	40,00	40,00	5%	2,29	5
3.	Pula	2655/22	412	41,00	41,00	41,00	3%	1,29	2
4.	Pula	2658/4	758	42,00	41,58	42,00	1%	0,29	0
5.	Pula	2653/10	279	41,00	41,32	41,00	3%	1,29	2
6.	Pula	3182/24	746	41,00	39,77	40,00	5%	2,29	5
7.	Pula	3182/25	712	41,00	41,00	41,00	3%	1,29	2
Prosjeak (medijan) u €/m ² :					42,29				92

Standardno odstupanje (+-): 3,63	9%
Pravilo dva sigma (+-): 7,26	18%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, oznake k.č.br.: 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, k.o. Pula, je planirano i parcelirano za građenje pristupne prometnice i infrastrukture do građevinskog zemljišta za izgradnju građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 2770/44, 2770/45, 2770/46, 2770/47, 2770/48, 2770/49, 2770/50, 2770/51, 2770/52, 2770/53, 2770/54, 2770/55, 2770/57, 2770/58, 2770/59 i 2770/60, k.o. Pula, stambena namejena, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, zemljište je namijenjeno za gradnju prometnica i komunalne i energetske infrastrukture i spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, kao i predmetna čestica koja, na građevinskom zemljištu za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih razloga nemože ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje, radi nedostatnosti izvedene komunalne i energetske infrastrukture.

Obzirom da vrijednosni odnos između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a navedena nekretnina je II kategorije zemljišta, gdje udjel vrijednosti u postotcima u rasponu od 50-80%. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 70% kao veća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se radi o nekretninama visokog koeficijenta iskoristivosti i namjene, mogućnost gradnje nekretnina za generiranje prihoda, a do izgradnje pristupnih prometnica i komunalne i energetske infrastrukture neće steći uvjeti za izdavanje akata za gradnju.

Orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju se obračunava radi obračuna posljedičnih dobitaka nakon ispunjavanja svih uvjeta propisanih planom i posebnim propisima za ishodovanje akata za gradnju, na navedenim česticama i konačnog izračuna poštene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.o. Pula	S	10055	42,29	70	297.658,17
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					297.658,17

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.o. Pula	S	10055	42,29	100	425.226
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					425.226,00

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, namijeno za izgradnju građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 2770/44, 2770/45, 2770/46, 2770/47, 2770/48, 2770/49, 2770/50, 2770/51, 2770/52, 2770/53, 2770/54, 2770/55, 2770/57, 2770/58, 2770/59 i 2770/60, k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetne nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište II kategorije. Nakon izgradnje prometnica i komunalne i energetske infrastrukture, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će postati zemljište I kategorije, a time će se povećati vrijednost građevinskog zemljišta i to za 30%, što čini razliku između vrijednosti zemljišta I i II kategorije i posljedični dobitak na tim zemljištima.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta II kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
425.226,00	297.658,17	127.567,83	127.567,83

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, namijenjeno za izgradnju građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 2770/44, 2770/45, 2770/46, 2770/47, 2770/48, 2770/49, 2770/50, 2770/51, 2770/52, 2770/53, 2770/54, 2770/55, 2770/57, 2770/58, 2770/59 i 2770/60, k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz nekretninu predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: " *Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta*". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	42,29	x	2420,00	=	102.341,80	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	102.341,80	x	1,00	=	102.341,80	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	127.567,83	x	1,00	=	127.567,83	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	102.341,80	-	127.567,83	=	- 25.226,03	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	- 25.000,00	€
Tržišna vrijednost m ² zemljišta:				=	- 10,33	€/m ²

11.6. IZRAČUN IZNOSA NAKNADE ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE NEKRETNINA

Kako je vrijednost zemljišta predmetom procjene manja od vrijednosti propisane Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina da iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, a dobiveni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta je negativna vrijednost, pristupljeno je pregledu baze podataka e-nekretnina evidentiranih kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta kojom prilikom je utvrđeno da se kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta kreću u rasponu od 8,90 - 14,20 €/m², na istočnom području grada Pula. Slijedom navedenog, procjenjuje se da bi prodajne cijene poljoprivrednog zemljišta bile u istom rasponu i na predmetnom području naselja Šikići, te se uzima da je tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta u Šikićima 11,60 €/m²

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	11,60	x	2420,00	=	28.072,00	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	28.100,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, neizgrađenog zemljišta ukupne površine 2.420 m², k.č.br. 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, k.o. Pula, u Puli, temeljem glavnog projekta namijenjeno za izgradnju prometnih površina i komunalne i energetske infrastrukture. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	28.072,00	7,42 kn	208.294,24
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			28.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			208.000,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnina, neizgrađene čestice namijenjene za gradnju infrastrukturne građevine u naselju Šikići, koje čine katastarska čestica k.č.br. 2770/3 i k.č.br.: 2770/4, k.o. Pula, upisan u zemljišne knjige broj zk uloška 16028., sveukupne površine katastarskih čestica 2.420 m², u vlasništvu "GEOMATIKA" d.o.o. iz Pule, vlasnički dio 1/1, na dan 12. svibnja 2017., razumno predstavljena iznosom od

28.000,00 €

(slovima dvadesetosamtisućaeura)

odnosno:

208.000,00 kn

(slovima dvijestotinosamtisućakuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,415708 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice.

Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu.

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim

subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi.

Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažnim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dijelovi ove procjene su:

14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak, neslužbene kopije.

U Puli, 12. svibnja 2017. godine

PROCJENITELJ:

14. PRIVITCI:**14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.05.2017. 23:34

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6548/2017
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 16028

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2770/3	PUT			26	
2.	2770/4	PUT			2394	
3.	2770/44	PAŠNJAK			582	
4.	2770/45	PAŠNJAK			579	
5.	2770/46	PAŠNJAK			530	
6.	2770/47	PAŠNJAK			530	
7.	2770/48	PAŠNJAK			523	
8.	2770/49	PAŠNJAK			548	
9.	2770/50	PAŠNJAK			594	
10.	2770/51	PAŠNJAK			631	
11.	2770/52	PAŠNJAK			632	
12.	2770/53	PAŠNJAK			628	
13.	2770/54	PAŠNJAK			624	
14.	2770/55	PAŠNJAK			622	
15.	2770/56	PAŠNJAK			619	
16.	2770/57	PAŠNJAK			614	
17.	2770/58	PAŠNJAK			609	
18.	2770/59	PAŠNJAK			599	
19.	2770/60	PAŠNJAK			591	
20.	2770/61	PAŠNJAK			638	
		UKUPNO:			13113	

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 16028B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Vlasnički dio: 1/1 GEOMATIKA D.O.O., OIB: 72306052229, MILANOVIĆEVA ULICA 16, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.05.2017.