

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 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 (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule na 08. prosinca 2017. god., donosi



ODLUKU o kupnji zemljišta – Ulica Brist

I

Utvrđuje se:

- da je dana 10.02.2010. god. izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/09-01/188 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-10-12 za zahvat u prostoru – izgradnja prometne površine sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu Ulice Brist u naselju Veli Vrh, koja je postala pravomoćna dana 22.03.2010. god.,
- da je Potvrdom glavnog projekta Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju Klasa: 361-03/13-01/177 Urbroj: 2168/01-03-05-0388-17-3 od 16.05.2017. god. utvrđeno da trasa predmetne prometnice obuhvaća k.č. br. 501/530 k.o. Galižana i novoformirane k.č. br. 501/617 i k.č. br. 501/623 obje obje k.o. Galižana,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Geomatika d.o.o. izrađen Parcelacijski elaborat br. A-36/10 od 05.05.2010. god. koji je proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama,
- da je navedenim parcelacijskim elaboratom nekretnina k.č. br. 501/149 k.o. Galižana površine 477 m², u vlasništvu Geršić Oriana, parcelirana na način da k.č. br. 501/149 k.o. Galižana ima površinu od 472 m² dok novonastala k.č. br. 501/617 k.o. Galižana ima površinu od 5 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice, dok je nekretnina k.č. br. 501/354 k.o. Galižana površine 773 m², u suvlasništvu Kožljan Marine i Kožljan Elvisa, svakog u ½ dijela, parcelirana na način da k.č. br. 501/354 k.o. Galižana ima površinu od 772 m² dok novonastala k.č. br. 501/623 k.o. Galižana ima površinu od 1 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- da je Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Daroslava Babić iz listopada 2017. god. određena tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 501/530 k.o. Galižana površine 19 m² u vlasništvu Vesne Filiplić u ukupnom iznosu od 8.300,00 kn, zatim nekretnine nekretnine k.č. br. 501/617 k.o. Galižana površine 5 m² u vlasništvu Oriana Geršić u ukupnom iznosu od 2.300,00 kn te nekretnine nekretnine k.č. br. 501/623 k.o. Galižana površine 1 m² u suvlasništvu Kožljan Marine i Kožljan Elvisa, svakog u ½ dijela, u ukupnom iznosu od 450,00 kn,
- da su se Vesna Filiplić, Oriana Geršić te Kožljan Marina i Kožljan Elvis na Zapisniku kod Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule suglasili sa naprijed navedenim procjembenim elaboratima.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu Ulice Brist u naselju Veli Vrh u Puli, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to:

- između Vesne Filipčić iz Pule, Paduljski put 48, OIB 75267178605 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 501/530 k.o. Galižana površine 19 m², uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 8.300,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Oriana Geršić iz Fažane, Boraca 11, OIB 75378934628 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 501/617 k.o. Galižana površine 5 m², uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 2.300,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Kožljan Marine iz Pule, Brist 15, OIB 60511499062 i Kožljan Elvise iz Pule, Brist 15, OIB 05811205113 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkih dijelova prodavatelja, svakog od ½ dijela nekretnine k.č. br. 501/623 k.o. Galižana površine 1 m², uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 450,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Grad Pula stupiti će u posjed navedenih nekretnina sa danom isplate kupoprodajne cijene, dok će se uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina iz prethodnog stavka ove točke Ugovora.

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/17-01/687
URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-17-8
Pula, 08. prosinca 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 («Narodne novine» 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 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 predlaže se da se u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu Ulice Brist u naselju Veli Vrh u Puli, pristupi sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to između Vesne Filiplić kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 501/530 k.o. Galižana površine 19 m², između Oriana Geršić kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 501/617 k.o. Galižana površine 5 m² te između Marine Kožljan i Elvisa Kožljan kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 501/623 k.o. Galižana, koje nekretnine predstavljaju sastavni dio navedene prometnice.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 10.02.2010. god. izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/09-01/188 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-10-12 za zahvat u prostoru – izgradnja prometne površine sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu Ulice Brist u naselju Veli Vrh, koja je postala pravomoćna dana 22.03.2010. god.

Potvrdom glavnog projekta Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za gradnju Klasa: 361-03/13-01/177 Urbroj: 2168/01-03-05-0388-17-3 od 16.05.2017. god. utvrđeno je da trasa predmetne prometnice obuhvaća postojeću k.č. br. 501/530 k.o. Galižana i novoformirane k.č.br. 501/617 i k.č. br. 501/623 obje obje k.o. Galižana.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Geomatika d.o.o. izrađen je Parcelacijski elaborat br. A-36/10 od 05.05.2010. god. koji je proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama. Navedenim parcelacijskim elaboratom nekretnina k.č. br. 501/149 k.o. Galižana površine 477 m², u vlasništvu Geršić Oriana, parcelira se na način da k.č. br. 501/149 k.o. Galižana ima površinu od 472 m² dok novonastala k.č. br. 501/617 k.o. Galižana ima površinu od 5 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice, dok je nekretnina k.č. br. 501/354 k.o. Galižana površine 773 m², u suvlasništvu Kožljan Marine i Kožljan Elvisa, svakog u ½ dijela, parcelirana na način da k.č. br. 501/354 k.o. Galižana ima površinu od 772 m² dok novonastala k.č. br. 501/623 k.o. Galižana ima površinu od 1 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Daroslava Babić iz listopada 2017. god. određena je tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 501/530 k.o. Galižana površine 19 m² u vlasništvu Vesne Filiplić u ukupnom iznosu od 8.300,00 kn, zatim nekretnine nekretnine k.č. br. 501/617 k.o. Galižana površine 5 m² u vlasništvu Oriana Geršić u ukupnom iznosu od 2.300,00 kn te nekretnine nekretnine k.č. br. 501/623 k.o. Galižana površine 1 m² u

suvlasništvu Kožljan Marine i Kožljan Elvisa, svakog u ½ dijela, u ukupnom iznosu od 450,00 kn.

Vesna Filiplić, Oriano Geršić te Kožljan Marina i Kožljan Elvis na Zapisniku kod Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule suglasili su se naprijed navedenim procjembenim elaboratima.

Stoga se prijedlogom Odluke predlaže da se u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu Ulice Brist u naselju Veli Vrh u Puli, pristupi sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to između Vesne Filiplić kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 501/530 k.o. Galižana površine 19 m², uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 8.300,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji, između Oriana Geršić kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 501/617 k.o. Galižana površine 5 m², uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 2.300,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji te između Kožljan Marine i Kožljan Elvisa kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 501/623 k.o. Galižana površine 1 m², uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 450,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Grad Pula stupiti će u posjed navedenih nekretnina sa danom isplate kupoprodajne cijene, dok će se uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti odmah po sklapanju navedenih Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190 Zemljište – ostala zemljišta.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I
IMOVINU
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
AGLI AFFARI COMUNALI E AL
PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia



Istovjetnost preslike
elektroničke isprave ovjerava
ovlašteni službenik

Referent III za evidenciju i obradu podataka:

Gracijela Zupanić



KLASA: 361-03/13-01/177
URBROJ:2168/01-03-05-0388-17-3
Pula, 16.05.2017.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu **GRADA PULE**, za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i članka 194. Zakona o gradnji (N.N. br. 153/13), i z d a j e

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake: 875-1/09 iz travnja 2017. godine, izrađen od VIA ING d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu Vladimiru Bzik, dipl.ing.građ., ovlašteni inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 1201, za građenje prometne površine s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom dijela Ulice Brist u Naselju Veli Vrh (u ukupnoj dužini trase od 132,21 metra), čija trasa ide preko k.č. br. 501/530, 501/532, 501/355, 501/378, 501/380, 501/617, 501/618 i 501/623, sve u k.o. Galižana, izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/09-01/188 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-10-12 od dana 10.02. 2010. godine, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga zakona i drugih propisa.

Navedeni glavni projekt sastoji se od 2 knjige:

1.1. Knjiga 1.

1.1.1. Projekt prometne površine i oborinske odvodnje, broj projekta 875-1/09_P, iz travnja 2017. godine, izrađen od VIA ING d.o.o. iz Pule

- glavni projektant: Vladimir Bzik, dipl.ing.građ., ovlašteni inženjer građevinarstva
- projektant: Jasminka Siljan, dipl.ing.građ., ovlašteni inženjer građevinarstva

1.2. Knjiga 2.

1.2.1. Elektrotehnički projekt – projekt javne rasvjete, broj projekta 1274/10 iz travnja 2017. godine, izrađen od ELKON d.o.o. iz Pule

- glavni projektant: Vladimir Bzik, dipl.ing.grad., ovlaštenu inženjer građevinarstva
- projektant: Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., ovlaštenu inženjer elektrotehnike

Glavni projekt iz točke 1. izreke, prilog je i sastavni dio ove potvrde.

2. Ova potvrda se izdaje nakon što je uvidom u dokumentaciju, utvrđeno da je:

2.1. investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole, naveden u točki 1. ove potvrde
- preslik parcelacijskog elaborata
- dokaz da investitor ima pravo graditi je sadržan u članku 224. Zakona o prostornom uređenju i gradnji i članku 29. Zakona o komunalnom gospodarstvu (N.N. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11 i 90/11)

2.2. Investitor je dostavio dokaz da je platio:

- vodni doprinos – potvrda o plaćenom vodnom doprinosu Klasa: UP/I-325-08/14-01/2035 Urbroj: 374-3302-2-14-3 od 31.01. 2014. godine izdanu od Hrvatskih voda, Vodnogospodarske ispostave za mali sliv „Raša – Boljunčica“ Labin.

2.3. Temeljem članka 31. stavak 6. Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN br. 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09), investitor je oslobođen plaćanja komunalnog doprinosa.

3. Ova potvrda izdaje se investitoru GRADU PULA, radi građenja građevine iz točke 1. ove potvrde. Građevina se mora graditi prema uvjetima određenim u glavnom projektu koji je sastavni dio ove potvrde, propisima, normama i ostalim propisima koji određuju gradnju takve vrste građevine.

4. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od izdavanja iste.

5. Investitor mora građenje građevine iz točke 1. ove potvrde, te stručni nadzor građenja, povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

6. Investitor je dužan, najkasnije do početka radova, imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

7. Investitor je dužan tijelu graditeljstva najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, pisano prijaviti početak građenja.

7.1. U prijavi početka građenja, investitor je dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja potvrde glavnog projekta, izvođača i nadzornog inženjera.

7.2. Investitor je dužan, prije početka građenja, osigurati provedbu iskolčenja.

8. U slučaju prekida radova, investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

9. Građevina iz točke 1. ove potvrde se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što nadležno upravno tijelo za istu izda uporabnu dozvolu.

Ova potvrda glavnog projekta je izdana pozivom na članak 226. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji i članak 173. stavak 1. Zakona o gradnji (N.N. br. 153/13)

Podnositelj zahtjeva je, temeljem članka 8. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 115/16) oslobođen plaćanja upravne pristojbe.

Dostaviti:

1. GRAD PULA,
- na Klasa: 340-03/09-01/48
2. Arhiva – ovdje

P.O. GRADONAČELNIKA

Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

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:	Katastarska čestica, građevinsko zemljište na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, ulice Brist, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne površine 1 m ² .	
KATASTARSKE ČESTICE:	501/623	
KATASTARSKA OPĆINA:	Galižana.	
ADRESA NEKRETNINE:	Ulica Brist, Pula	
SUVLASNIK NEKRETNINE:	ELVIS KOŽLJAN	Udio: 1/2
ADRESA SUVLASNIKA:	Padulj 102, Pula	
OIB SUVLASNIKA:	05811205113	
SUVLASNIK NEKRETNINE:	MARINA KOŽLJAN	Udio: 1/2
ADRESA SUVLASNIKA:	Brist 15, Pula	
OIB SUVLASNIKA:	60511499062	
ZADATAK I SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : **60,00 €** ili **450,00 kn**

Br. El.: 2310N4

Pula, 21. listopada 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)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0384-17-409 od 04. listopada 2017. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina, katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupne prometnice, a ista se nalazi u zoni planiranog zahvata izgradnje dijela ulice Brist, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zona obuhvata prostornog plana Grada Pula, koju čini novoformirana k.č. br.: 501/623 u k.o. Galižana, sveukupne predmetne površine 1 m ² , u naselju Veli Vrh, grad Pula.
Dan vrednovanja:	21. listopada 2017. godine
Dan kakvoće:	21. listopada 2017. godine
Dan i vrijeme očevida:	07. listopada 2017. godine, od 11.00 - 12.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i izgradnje pristupne prometnice, dijela ulice Brist, u skladu s lokacijskom dozvolom.

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, parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice u zoni stambene namjene naselja.
Adresa nekretnine:	Ulica Brist, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	2791
Katastarska čestica broj:	501/623
Adresa kat. čestice:	ULICA BRIST
Opis nekretnine iz ZK:	PAŠNJAK
Katastarska općina:	Galižana
Površina k.č.:	1 m ²
Površina za izvlaštenje:	1 m ²
Namjena nekretnine:	Izgradnja pristupne prometnice.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.
Gradska četvrt: Veli Vrh.
Položaj u naselju i okruženje: Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Veli Vrh u sjevernom dijelu stambenog naselja, oznake k.č.br.: 501/623, k.o. Galižana, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.

Prema važećim prostornim planovima, kojim se obuhvaćaju i predmetne nekretnine, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.

U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom.

Dio Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su 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 mirna i rijetko 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, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 501/623, k.o. Galižana.

Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretnine:

Čestica k.č.br.: 501/623, k.o. Galižana, je pripadak buduće prometne površine, utvrđeno parcelacijskim elaboratom po lokacijskoj dozvoli čime su odvojene od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih čestica stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.

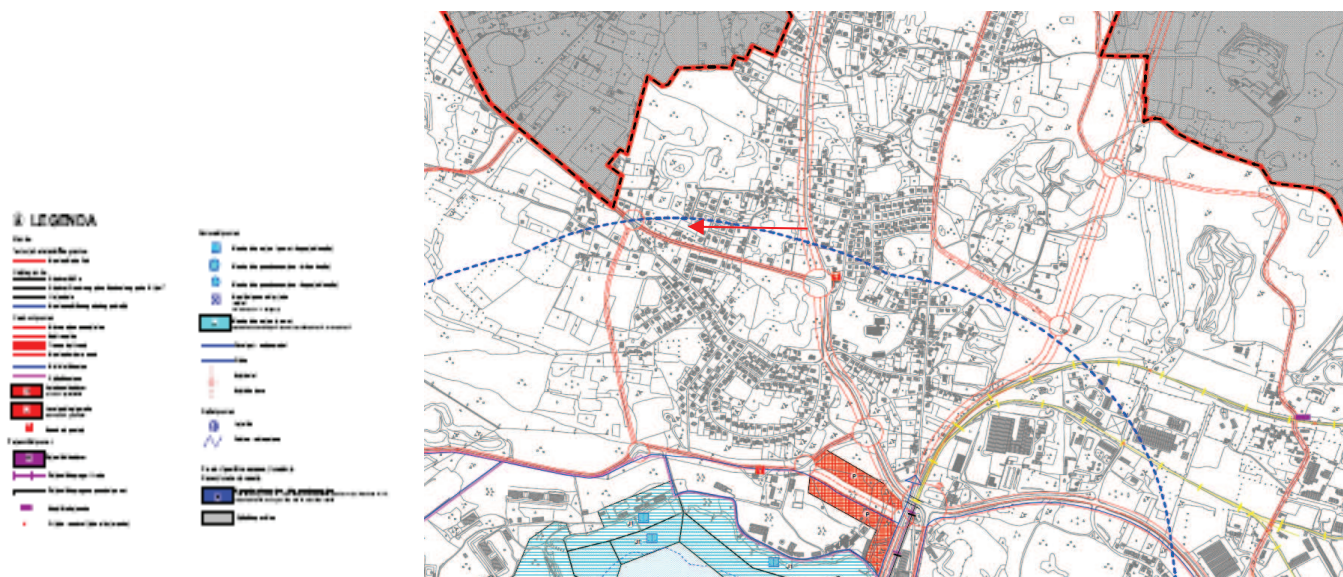
i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do predmetnog dijela promatrane čestice k.č.br.: 501/623, k.o. Galižana je sa sjeverne strane, kolnim i pješačkim pristupom, u razini uredenog okoliša postojećih izgrađenih stambenih građevina, nedovršenom prometnicom i susjednim česticama na kojima je planirana izgradnja prometnice.

Oštećenja:

Prometnica je novijeg vremena gradnje, bez vidljivih površinskih oštećenja.

Topografija:

čestica je u nagibu usmjerenja sjever jug, a okolni teren, prometnice i javne površine je prilagođen okolišu građevina.



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

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina, prema vlasničkom listu, je u k.o. Galižana, čini je k.č.br.: 501/623, k.o. Galižana, oznake zemljišta pašnjak, promatrane površine 1 m², izlomljenog, geometrijski pravilno formiranog oblika planirane izgradnje prometnice. Predmetna čestica graniči s česticama u privatnom vlasništvu te nema direktni pristup sa javne površine, a istočni dio s česticom, k.č.br.: 501/354 od koje se u naravi parcelacijom formira prometnica. Predmetna nekretnina, oblikom i formom, je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane lokacijskom dozvolom.

Veličina promatranog

zemljišta:

1 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Neizgrađeno zemljište sa samoniklom travom.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:

Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.

Zaštita kulturne baštine:

Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.

Zaštićeno obalno područje mora:
Vodozaštitna zona:
Areološko naslijeđe:

Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Izvan područja arheološkog lokaliteta.



GUP GRADA PULA - Uvjeti korištenja, (4.1.B.).

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište 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 pravnih ili stvarnih razloga ne može izdati građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao stambena namjena (S), neizgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stanovanja (S) namijenjene

su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

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.

Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije građevina A.

Izuzetno, u ovim zonama se mogu graditi i poluugradene ili ugrađene građevine malih gabarita urbane morfologije i tipologije građevina C. pod uvjetom da:

- se radi o području koje je temeljem prostornog plana užeg područja koji više nije na snazi bilo planirano kao područje za izgradnju poluugradenih i ugrađenih građevina (vidljivo iz parcelacije).

- se radi o interpolaciji ili gradnji novih građevina među postojećim građevinama koje su izgrađene na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja poluugradene ili ugrađene građevine.

U ovim slučajevima udaljenost slobodnih strana građevine od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, određuje se minimalno 4metra.

Lokacijski uvjeti:

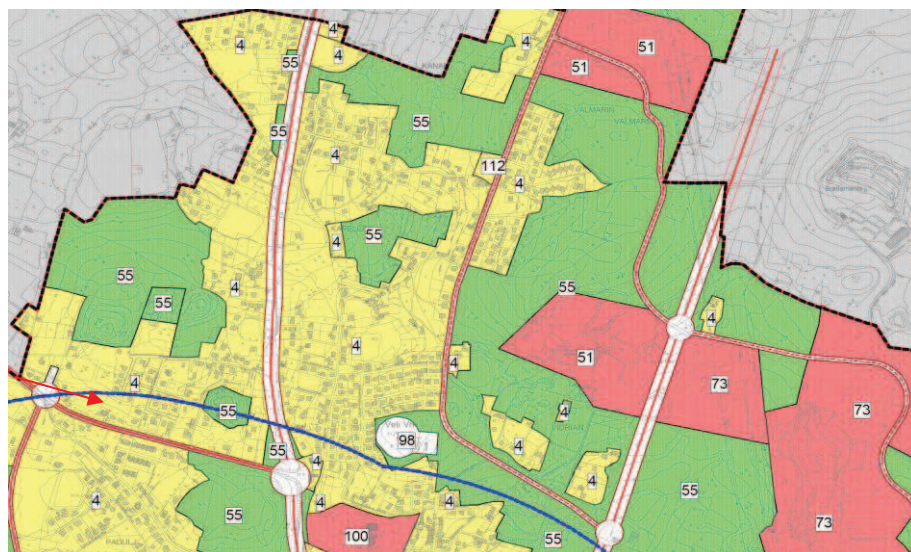
Za građevinske čestice na kojima su predviđene građevine stambene namjene (S), uz koju se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone:	A
Tipologija građevine:	4
Površina izgrađenosti min:	70
Površina izgrađenosti max:	250
Maksimalni k-ig:	0,40
Najviša visina (m):	10
Najveći broj nadz. etaža:	3
Građevine visokogradnje:	da
Pomoćne građevine:	da

Uvjeti i način gradnje

	A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
	B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
	C - poluugradene i ugrađene građevine malih gabarita
	D - blokoveke građevine
	E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
	F - poluugradene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
	G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
	H - poslovni tornjovi
	I - gradski orijentiri
	Groblje
	Povijesna jezgra
	Uredene parterne površine
	Infrastrukturni sustav

12...111 Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Uvjeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



GUP GRADA PULA - Način gradnje, (4.3.B).

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata lokacijskom dozvolom za namjeravanog zahvata u prostoru - nastavak izgradnje postojeće sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetne nekretnine, temeljem dostavljenog parcelacijskog elaborata, u čijem obuhvatu je predmetna nekretnina – zemljište bez nasada, oznake k.č.br.: 501/623 u k.o. Galižana, uz koju su vezane druge izgrađene i neizgrađene građevinske čestice, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 2791 u suvlasništvu vlasnika s vlasničkim dijelom 1/2, čestica predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 4051, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istom vlasničkoj strukturi i udjelu kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrana nekretnina je evidentirane u katastarskom operatu a evidentirano stanje je usklađeno.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 4051 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 2791, sa stanjem na dan 04.10.2017. godine, odnosno 04.10.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 4051.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina	
Galižana	501/623	PAŠNJAK	1	m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1	m²

Adresa k.č.: **ULICA BRIST**
 Ime vlasnika: KOŽLJAN ELVIS, ULICA BRIST 15, PULA, (VLASNIK)
 OIB vlasnika: 05811205113 Udio: 1/2.
 Ime vlasnika: KOŽLJAN MARINA, ULICA BRIST 15, PULA, (VLASNIK)
 OIB vlasnika: 60511499062 Udio: 1/2.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka : 2791.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Galižana	501/623	PAŠNJAK	1	m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1	m²

Ime vlasnika: ELVIS KOŽLJAN
 Adresa vlasnika: Padulj 102, Pula
 OIB: 05811205113
 Udio vlasništva: 1/2
 Ime vlasnika: MARINA KOŽLJAN
 Adresa vlasnika: Brist 15, Pula
 OIB: 60511499062
 Udio vlasništva: 1/2
 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), 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 2791. izvršen na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 04. listopada 2017. godine tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Posjedovni list:	Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 4051, sa stanjem na dan 10. listopada 2017. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata po lokacijskoj dozvoli, za potrebe provodbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata A-36/10, za k.č.br.: 501/136, k.č.br.: 501/149, k.č.br.: 501/354, k.č.br.: 501/355, k.č.br.: 501/378, k.č.br.: 501/379 i k.č.br.: 501/380, sve k.o. Galižana, izrađena od "GEOMATIKA" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Bojan Mlatac, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 589, od dana 05. svibnja 2010. godine.
Akti za gradnju:	Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru - nastavak izgradnje postojeće prilazne prometnice čija trasa ide preko predmetnih čestica, Klasa: UP/I-350-05/09-01/188, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-10-12 od 10. veljače 2010. godine izdana od Grad Pula-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju.
Informacije sudionika:	Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

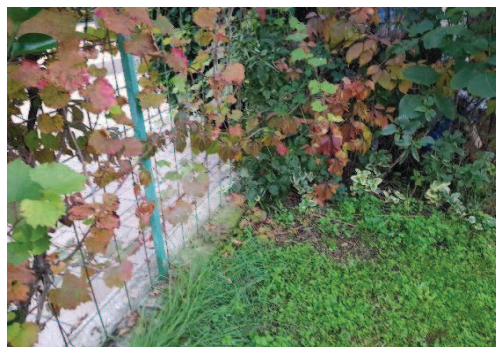
Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Pristupna prometnica, ulica Brist.



Dio predmetne nekretnine



5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obavežno 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.	501/623	1/1	PASŃJAK	2.	1	m2
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					1	m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Građevinska čestica uz predmetnu je izgrađena. Mjerenje nije obavežno 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.	501/354	1/1	OBIT. ST.ZGR., DVORIŠTE	1.	772	m2
Sveukupno P zeljišta:					772	m2
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					772	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, oznake k.č.br.: 501/623, k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetne nekretnine. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, evidentirano stanje je usklađeno, parcelirana temeljem Lokacijske dozvole, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatra legalnom. 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.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađena.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini nije izvedena komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini.
Plinska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta, oborinska odvodnja i obostrani nogostupi na javnoj površini, ulici Brist.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Veli Vrh u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 82,97 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetne čestice nemaju uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim česticama.
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 III zoni gdje je određena jedinična cijena 82,97 kn/m³ obujma 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 A, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započeo u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa. Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja.

U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje državne gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini⁴, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama te se u srednjoročnom razdoblju očekuje nastavak oporavka građevinskog sektora.

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su cijene stanova tijekom kolovoza zabilježile porast vrijednosti u odnosu na srpanj, ali i u odnosu na isti mjesec lani.

Prosječne tražene cijene stanova u kolovozu su na mjesečnoj razini porasle za 0,7 posto, dok su na godišnjoj razini bile 5 posto više.

Najveći mjesečni porast cijena stanova zabilježen je u Senju gdje se za „kvadrat“ tijekom kolovoza u prosjeku tražilo 1264 eura što je 3,6 posto više no tijekom srpnja, ali ujedno i 2,8 posto manje no lani u istom mjesecu.

Pulskim je stanovima prosječna oglašavana cijena na mjesečnoj razini porasla za 2,7 posto, a na godišnjoj razini za 9,1 posto, pa se cijena četvornog metra popela na 1421 euro.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su u Slavonskom Brodu prosječne oglašavane cijene stanova porasle za 2,2 posto te su tijekom kolovoza iznosile 883 eura po metru kvadratnom.

Prosječna tražena cijena kvadratnog metra u Bjelovaru je porasla za 0,1 posto, te je iznosila 837 eura.

Porast cijena od 0,8 posto, prema podacima Crozilla.com, zabilježen je u Zagrebu gdje se za „kvadrat“ stana u prosjeku tražilo 1698 eura, te u Šibeniku u kojem je cijena četvornog metra iznosila 1596 eura.

Opatija i Rijeka bilježe mjesečni porast od 0,6 posto, pa je prosječna oglašavana cijena „kvadrata“ riječkih stanova iznosila 1396 eura, a onih u susjednoj Opatiji čak 2952 eura.

Prosječne oglašavane cijene stanova u Zadru, prema podacima oglasnika Crozilla.com tijekom kolovoza porasle su za 0,5 posto te su iznosile 1889 eura po metru kvadratnom.

Dubrovnik i dalje drži prvo mjesto na ljestvici cijena stanova, a prosječna vrijednost „kvadrata“ tijekom kolovoza je ostala jednaka kao i mjesec ranije te je iznosila 3796 eura.

Split, prema podacima oglasnika Crozilla.com, bilježi najveći mjesečni pad te je ujedno i jedini grad na Jadranu u kojem su cijene tijekom kolovoza zabilježile pad vrijednosti. Prosječna oglašavana cijena tamošnjih stanova spustila se za 2,2 posto, pa se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 2270 eura.

Varaždinskim se stanovima cijena spustila za 0,5 posto, te je u prosjeku iznosila 1093 eura po četvornom metru. Prosječna tražena cijena stana u Osijeku, prema podacima oglasnika Crozilla.com, tijekom kolovoza je iznosila 951 euro, što je 0,3 posto manje no mjesec ranije.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako je tijekom kolovoza najveća potražnja vladala za stanovima koji su se prodavali na području Zagreba, Zadra, Pule, Splita i Osijeka.

Potencijalni strani kupci najveći su interes pokazali za stanovima na području Zagreba, Pule, Splita, Makarske i Zadra.

Izvor: <http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-stanova-porasle-na-mjesečnoj-i-na-godišnjoj-razini-331922>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. 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, zbog površine ne gradivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 60 - 94 € /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 objekte.

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 objavljevati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA
HOUSE PRICE INDICES
Statinske kontinuitete dati su korištenju podataka naravodu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina	Kvartal	Indeks od 2015. = 100 ¹⁾					
		Indeks	Indeks izdanih novih objekata	Indeks postojećih objekata	Indeks objekata u iznajmu	Indeks objekata u vlasništvu	Indeks objekata u zajedničkoj uporabi
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,15	105,24	104,99
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	105,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	105,85	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,67	99,33	99,84	99,47	100,80
	Q3	99,85	100,99	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,95	99,48	100,18	99,52	100,51	100,15
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,90	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	95,67	102,30	101,99	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,55	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,85	102,51	100,72	102,25	99,53

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
1) indices (from first quarter 2017, a common index reference period for the house price index has been 2015 = 100)
2) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

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 nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stamben 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.

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:	1,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veli Vrh
Dan vrednovanja:	21. listopada 2017. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekrtnina 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, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2013 - 2017. godine, za potrebe izgradnje prometnih površina na usporedivom području.

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	1504/5	173	75	07.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh

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	1504/5	173	75	07.12.2016.	S	1,00	2.	29,59 %
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	10,58 %
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	S	1,00	2.	3,67 %
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	10,58 %
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
Prosječna cijena u €/m ² :				58					

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre nema.

Kako nije 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, preostalo je osam 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 **58,00 €/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	1504/5	173	75	07.12.2016.	102,25	102,25	1,00	75,00	€
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	102,25	102,25	1,00	64,00	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	101,77	102,25	1,00	60,00	€
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	102,25	102,25	1,00	64,00	€
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									58,38	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korišteja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1504/5	173	75	1,00	1,00	1,00	1,00	75	€
2.	Galižana	780/258	155	64	1,00	1,00	1,00	1,00	64	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	1,00	1,00	1,00	1,00	60	€
4.	Galižana	780/76	155	64	1,00	1,00	1,00	1,00	64	€
5.	Pula	1522/6	87	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
6.	Pula	1522/7	9	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
7.	Pula	1522/8	331	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
8.	Pula	1522/9	42	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
Prosječna cijena u €/m ² :				58					58	€

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 predmetnu nekretninu, koju čini k.č.br.: 501/623, k.o. Galižana, oblikom i namjenom formirana sukladno Lokacijskoj dozvoli, za prometnu površinu, te nije građiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina 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 koeficijenta povoljnosti za građevne čestice bez posebnih i značajnih obilježja:

KOEFICIJENT PROMETNE POVEZANOSTI	$k_{pp} =$	1,00	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,00	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,00	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	1,00	0,14

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

Povezanost predmetnog područja je dobra, udaljena od glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene i blizine izvedene infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, 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	1504/5	173	75,00	75,00	75,00	-28%	-16,62	276
2.	Pula	780/258	155	64,00	64,00	64,00	-10%	-5,62	32
3.	Galižana	782/50	1028	60,00	60,00	60,00	-3%	-1,62	3
4.	Galižana	780/76	155	64,00	64,00	64,00	-10%	-5,62	32
5.	Pula	1522/6	87	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
6.	Pula	1522/7	9	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
7.	Pula	1522/8	331	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
8.	Pula	1522/9	42	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
Prosjeak (medijan) u €/m ² :				58,38					559

Standardno odstupanje (+-): 8,36	14%
Pravilo dva sigma (+-): 16,72	28%

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, k.č.br.: 501/623 u k.o. Galižana, je planirano i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice, ulice Brist, do građevinskog zemljišta na kojem je izgrađena obiteljska stambena građevina, oznake k.č.br.: 501/354 u k.o. Galižana, stambena namjena, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog svoje namjene spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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 koje je otkupljeno za izgradnju prometnih površina te je II kategorije, zbog svoje površine, oblika i/ili namjene, kao i predmetna nekretnina, gdje udjel vrijednosti u postotcima 100 %. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 100% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina.

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	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 501/623, k.o. Galižana	II kategorija (S)	1	58,38	100	58,38
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					58,38

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Izgrađeno građevinsko zemljište, s obiteljskom stambenom zgradom, oznake k.č.br.: 501/354 u k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalazi uz predmetnu nekretninu je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije. Nakon izgradnje prometnica, na nekretnini predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 501/354, sve u k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koja se nalazi uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da je predmetna nekretnina izvan ograđene i uređene površine dvorišta obiteljske kuće.

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)	58,38	x	1,00	=	58,38	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	58,38	x	1,00	=	58,38	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	58,38	-	0,00	=	58,38	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	60,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnina namijenjena za nastavak izgradnje postojeće prometne površine ulice Brist, zemljišta ukupne površine 1 m², koju čine k.č.br.: 501/623 u k.o. Galižana, u Puli, parcelirane temeljem Lokacijske dozvole za pristupne prometne površine. 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	60,00	7,51 kn	450,60
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			60,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			450,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			450,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			60,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestica namijenjenih za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, koju čini katastarska čestica k.č.br.: 501/623, u k.o. Galižana, površine 1 m², upisana u zemljišne knjige broj zk uložka 2791, sveukupne površine katastarske čestice 1 m², u vlasništvu u idealnom omjeru 1/2 Elvisa Kožljana i Marina Kožljan iz Pule, na dan 21. listopada 2017., razumno predstavljena iznosom od

60,00 €

(slovima: šezdeset eura)

odnosno:

450,00 kn

(slovima: četiristotinepedeset kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,505433 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 nevažećim.

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, preslika,
- 14.2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Kopija katastarskog plana parcelacijskog elaborata, preslika.

U Puli, 21. listopada 2017. godine

PROCJENITELJ:

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

REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 04.10.2017. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Broj ZK uložka: 2791

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7770/2014

Aktivne plombe:

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	501/354	OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE UZ STAMBENU ZGRADU, PAŠNJAK			772	
2.	501/623	PAŠNJAK			1	
		UKUPNO:			773	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 KOŽLJAN ELVIS, PULA, PADULJ 102	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 KOŽLJAN MARINA POK. IVANA, ROĐENA 31. SVIBNJA 1961. GODINE, OIB: 60511499062, PULA, BRIST 15	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2017.

14.2. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.10.2017. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GALIŽANA (Mbr. 324108)

Posjedovni list: 4051

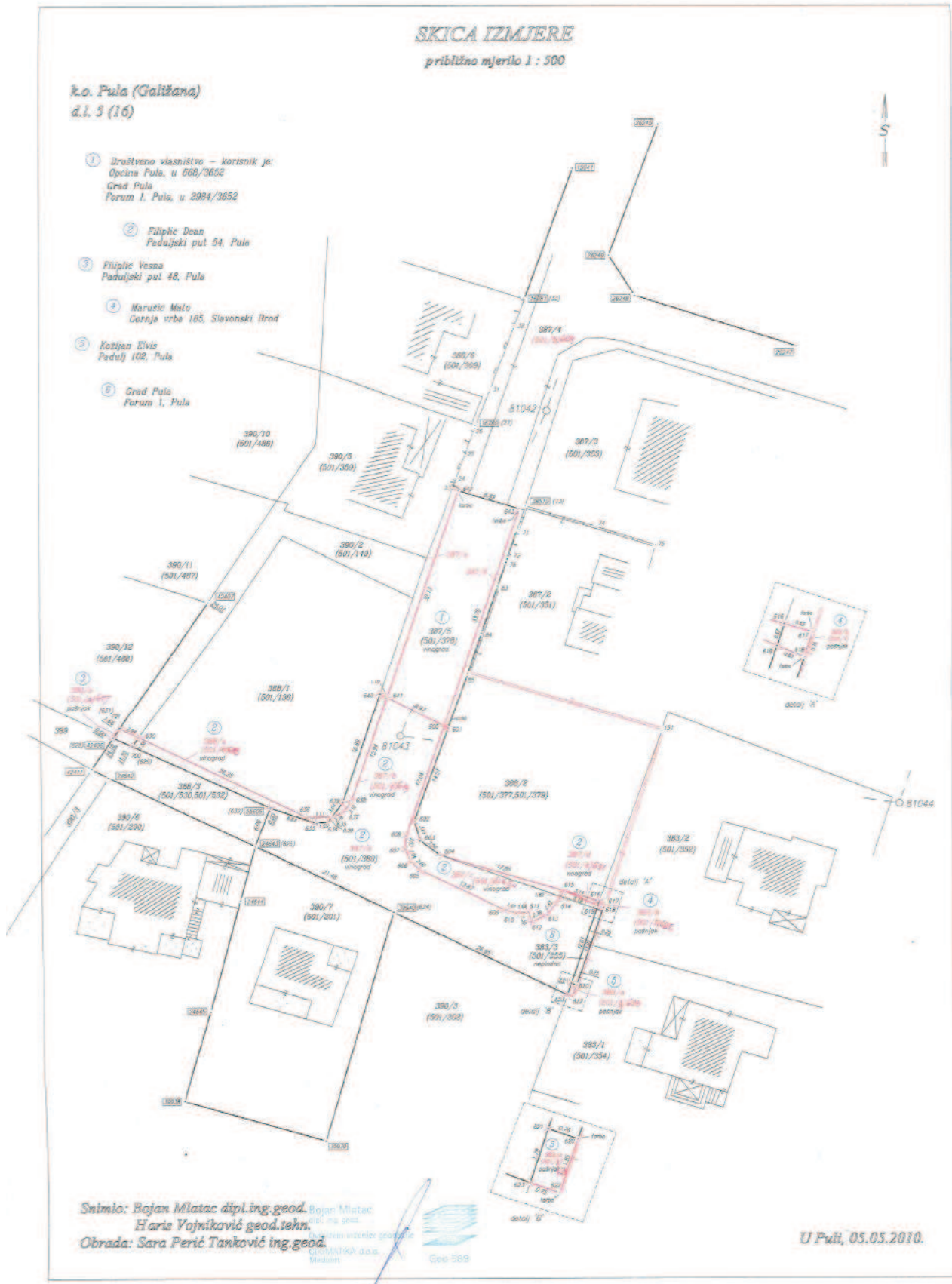
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	KOŽLJAN ELVIS, ULICA BRIST 15, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	05811205113
1/2	KOŽLJAN MARINA, ULICA BRIST 15, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	60511499062

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		501/121	VALDENAGA	612	16		
			ORANICA	612			
		501/354	ULICA BRIST 15	772	16		
			PAŠNJAK	79			
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	500			
			OBIT.ST.ZGR.	193			
		501/623	ULICA BRIST	1	16		
			PAŠNJAK	1			
Ukupna površina katastarskih čestica				1385			

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

14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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:	Katastarska čestica, građevinsko zemljište na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, ulice Brist, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne površine 5 m ² .
KATASTARSKE ČESTICE:	501/617
KATASTARSKA OPĆINA:	Galižana.
ADRESA NEKRETNINE:	Ulica Brist, Pula
VLASNIK NEKRETNINE:	ORIANO GERŠIĆ Udio: 1/1
ADRESA VLASNIKA:	Ulica Boraca 11., Fažana
OIB VLASNIKA:	75378934628
ZADATAK I SVRHA:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 300,00 € ili 2.300,00 kn

Br. El.: 2310N3

Pula, 18. listopada 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)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha: Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0384-17-409 od 04. listopada 2017. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina, katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupne prometnice, a ista se nalazi u zoni planiranog zahvata izgradnje dijela ulice Brist, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zona obuhvata prostornog plana Grada Pula, koju čini novoformirana k.č. br.: 501/617 u k.o. Galižana, sveukupne predmetne površine 5 m², u naselju Veli Vrh, grad Pula.

Dan vrednovanja: 18. listopada 2017. godine
Dan kakvoće: 18. listopada 2017. godine
Dan i vrijeme očevida: 07. listopada 2017. godine, od 11.00 - 12.30 sati.
Naručitelj: GRAD PULA
Adresa: Forum 2.
OIB naručitelja: 79517841355
Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i izgradnje pristupne prometnice, dijela ulice Brist, u skladu s lokacijskom dozvolom.

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, parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice u zoni stambene namjene naselja.
Adresa nekretnine: Ulica Brist, Pula
ZK odjel: Pula.
Izvadak iz ZK: 17935

Katastarska čestica broj:	501/617	
Adresa kat. čestice:	VALDENAGA	
Opis nekretnine iz ZK:	PAŠNJAK	
Katastarska općina:	Galižana	
Površina k.č.:	5	m ²
Površina za izvlaštenje:	5	m ²

Namjena nekretnine: Izgradnja pristupne prometnice.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.
Gradska četvrt: Veli Vrh.
Položaj u naselju i okruženje: Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Veli Vrh u sjevernom dijelu stambenog naselja, oznake k.č.br.: 501/617, k.o. Galižana, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.

Prema važećim prostornim planovima, kojim se obuhvaćaju i predmetne nekretnine, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.

U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom.

Dio Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su 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 mirna i rijetko 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, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 501/617, k.o. Galižana.

Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretnine: Čestica k.č.br.: 501/617, k.o. Galižana, je pripadak buduće prometne površine, utvrđeno parcelacijskim elaboratom po lokacijskoj dozvoli čime su odvojene od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih čestica stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.

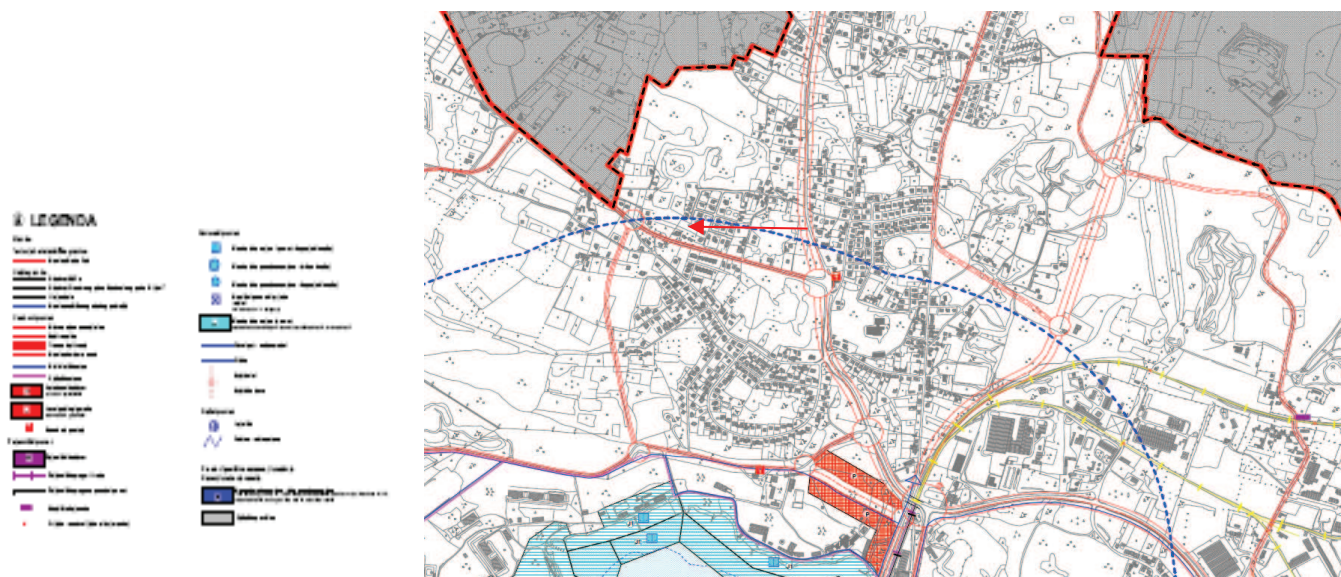
i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do predmetnog dijela promatrane čestice k.č.br.: 501/617, k.o. Galižana je sa sjeverne strane, kolnim i pješačkim pristupom, u razini uredenog okoliša postojećih izgrađenih stambenih građevina, nedovršenom prometnicom i susjednim česticama na kojima je planirana izgradnja prometnice.

Oštećenja:

Prometnica je novijeg vremena gradnje, bez vidljivih površinskih oštećenja.

Topografija:

čestica je u nagibu usmjerenja sjever jug, a okolni teren, prometnice i javne površine je prilagođen okolišu građevina.



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

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina, prema vlasničkom listu, je u k.o. Galižana, čini je k.č.br.: 501/617, k.o. Galižana, oznake zemljišta pašnjak, promatrane površine 5 m², izlomljenog, geometrijski pravilno formiranog oblika planirane izgradnje prometnice. Predmetna čestica graniči s česticama u privatnom vlasništvu te nema direktni pristup sa javne površine, a istočni dio s česticom, k.č.br.: 501/617 od koje se u naravi parcelacijom formira prometnica. Predmetna nekretnina, oblikom i formom, je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane lokacijskom dozvolom.

Veličina promatranog

zemljišta: 5 m²

Zatečeno stanje zemljišta: Neuređeno zemljište sa samoniklom travom i niskim raslinjem.

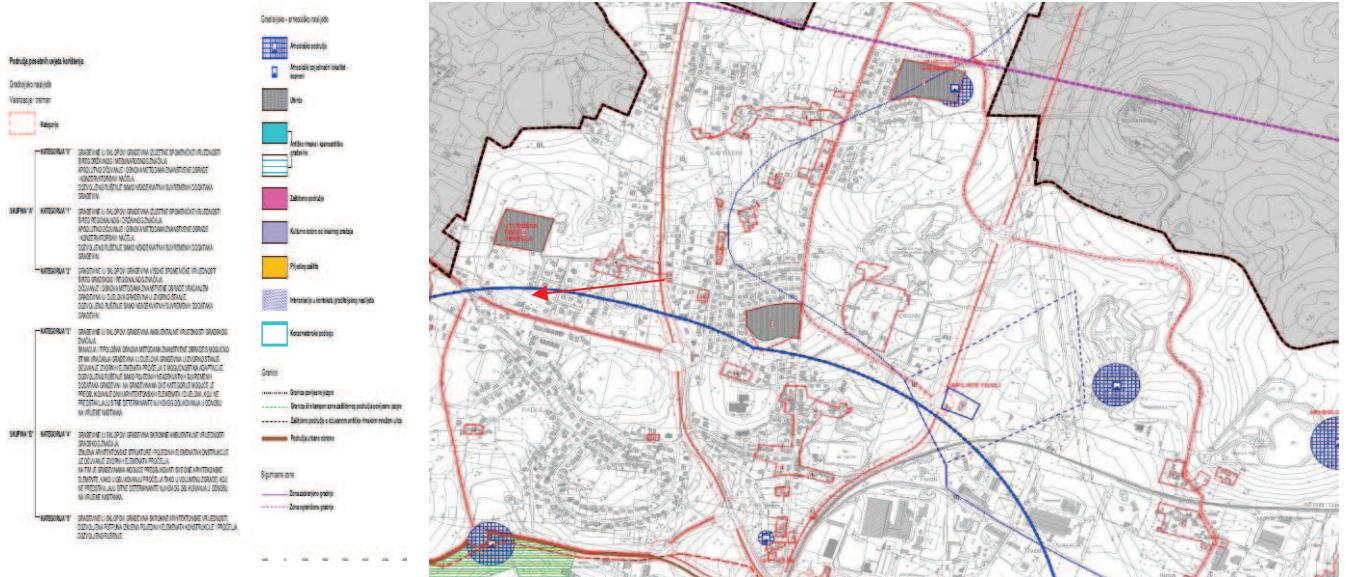
4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu: Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.

Zaštita kulturne baštine: Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.

Zaštićeno obalno područje mora:
Vodozaštitna zona:
Areološko naslijeđe:

Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Izvan područja arheološkog lokaliteta.



GUP GRADA PULA - Uvjeti korištenja, (4.1.B.).

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište 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 pravnih ili stvarnih razloga ne može izdati građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao stambena namjena (S), neizgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stanovanja (S) namijenjene

su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

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.

Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije građevina A.

Izuzetno, u ovim zonama se mogu graditi i poluugradene ili ugrađene građevine malih gabarita urbane morfologije i tipologije građevina C. pod uvjetom da:

- se radi o području koje je temeljem prostornog plana užeg područja koji više nije na snazi bilo planirano kao područje za izgradnju poluugradenih i ugrađenih građevina (vidljivo iz parcelacije).

- se radi o interpolaciji ili gradnji novih građevina među postojećim građevinama koje su izgrađene na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja poluugradene ili ugrađene građevine.














U ovim slučajevima udaljenost slobodnih strana građevine od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, određuje se minimalno 4metra.

Lokacijski uvjeti:

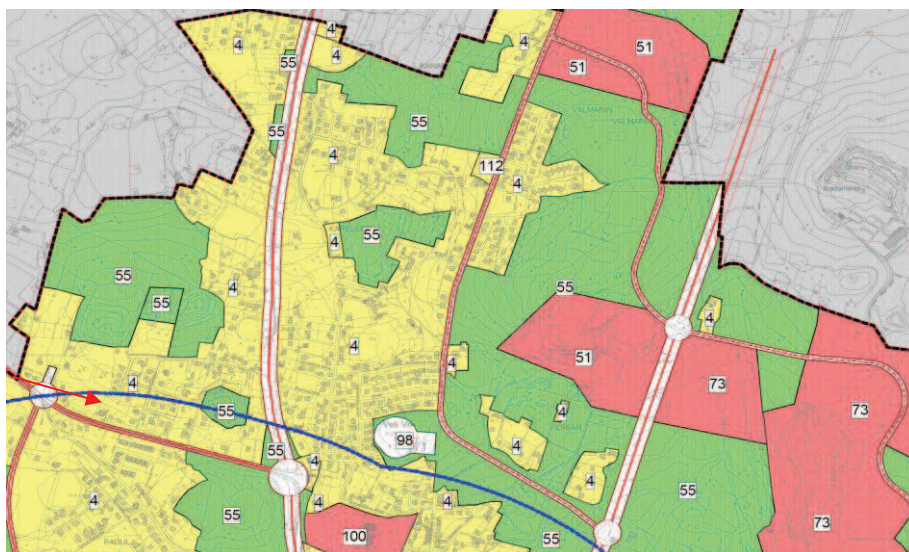
Za građevinske čestice na kojima su predviđene građevine stambene namjene (S), uz koju se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone:	A
Tipologija građevine:	4
Površina izgrađenosti min:	70
Površina izgrađenosti max:	250
Maksimalni k-ig:	0,40
Najviša visina (m):	10
Najveći broj nadz. etaža:	3
Građevine visokogradnje:	da
Pomoćne građevine:	da

Uvjeti i način gradnje

	A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
	B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
	C - poluugradene i ugrađene građevine malih gabarita
	D - blokoveke građevine
	E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
	F - poluugradene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
	G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
	H - poslovni tornjovi
	I - gradski orijentiri
	Groblje
	Povijesna jezgra
	Uredene parterne površine
	Infrastrukturni sustav

12...111 Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Uvjeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



GUP GRADA PULA - Način gradnje, (4.3.B).

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata lokacijskom dozvolom za namjeravanog zahvata u prostoru - nastavak izgradnje postojeće sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetne nekretnine, temeljem dostavljenog parcelacijskog elaborata, u čijem obuhvatu je predmetna nekretnina – zemljište bez nasada, oznake k.č.br.: 501/617 u k.o. Galižana, uz koju su vezane druge izgrađene i neizgrađene građevinske čestice, prema Izvatku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uloška: 17935 u vlasništvu vlasnika s vlasničkim dijelom 1/1, čestica predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 4081, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istom vlasničkoj strukturi i udjelu kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrana nekretnina je evidentirane u katastarskom operatu a evidentirano stanje je usklađeno.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 4081 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška 17935, sa stanjem na dan 04.10.2017. godine, odnosno 04.10.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 4081.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina
Galižana	501/617	PAŠNJAK	5 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			5 m²

Adresa k.č.: **VALDENAGA**
 Ime vlasnika: GERŠIĆ ORIANO, UL.BORACA 11, FAŽANA (VLASNIK)
 OIB vlasnika: 75378934628
 Udio: 1/1.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška : 17935.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Galižana	501/617	PAŠNJAK	5 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			5 m²

Ime vlasnika: **ORIANO GERŠIĆ**
 Adresa vlasnika: Ulica Boraca 11., Fažana
 OIB: 75378934628
 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), 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 17935. izvršen na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 04. listopada 2017. godine tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Posjedovni list:	Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 4081, sa stanjem na dan 10. listopada 2017. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata po lokacijskoj dozvoli, za potrebe provodbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata A-36/10, za k.č.br.: 501/136, k.č.br.: 501/149, k.č.br.: 501/354, k.č.br.: 501/355, k.č.br.: 501/378, k.č.br.: 501/379 i k.č.br.: 501/380, sve k.o. Galižana, izrađena od "GEOMATIKA" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Bojan Mlatac, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 589, od dana 05. svibnja 2010. godine.
Akti za gradnju:	Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru - nastavak izgradnje postojeće prilazne prometnice čija trasa ide preko predmetnih čestica, Klasa: UP/I-350-05/09-01/188, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-10-12 od 10. veljače 2010. godine izdana od Grad Pula-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju.
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 Brist.



Dio predmetne nekretnine



5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obavežno 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.	501/617	1/1	PAŠNJAK	2.	5
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					5

m2
m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Građevinska čestica uz predmetnu je izgrađena. Mjerenje nije obavežno 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.	501/149	1/1	PAŠNJAK	1.	472
Sveukupno P zeljišta:					472
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					472

m2
m2
m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, oznake k.č.br.: 501/617, k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetne nekretnine. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, evidentirano stanje je usklađeno, parcelirana temeljem Lokacijske dozvole, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatra legalnom. 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.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađena.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini nije izvedena komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini.
Plinska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta, oborinska odvodnja i obostrani nogostupi na javnoj površini, ulici Brist.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Veli Vrh u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 82,97 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetne čestice nemaju uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim česticama.
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 III zoni gdje je određena jedinična cijena 82,97 kn/m³ obujma 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 A, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započeo u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa. Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja.

U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje državne gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini⁴, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama te se u srednjoročnom razdoblju očekuje nastavak oporavka građevinskog sektora.

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su cijene stanova tijekom kolovoza zabilježile porast vrijednosti u odnosu na srpanj, ali i u odnosu na isti mjesec lani.

Prosječne tražene cijene stanova u kolovozu su na mjesečnoj razini porasle za 0,7 posto, dok su na godišnjoj razini bile 5 posto više.

Najveći mjesečni porast cijena stanova zabilježen je u Senju gdje se za „kvadrat“ tijekom kolovoza u prosjeku tražilo 1264 eura što je 3,6 posto više no tijekom srpnja, ali ujedno i 2,8 posto manje no lani u istom mjesecu.

Pulskim je stanovima prosječna oglašavana cijena na mjesečnoj razini porasla za 2,7 posto, a na godišnjoj razini za 9,1 posto, pa se cijena četvornog metra popela na 1421 euro.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su u Slavanskom Brodu prosječne oglašavane cijene stanova porasle za 2,2 posto te su tijekom kolovoza iznosile 883 eura po metru kvadratnom.

Prosječna tražena cijena kvadratnog metra u Bjelovaru je porasla za 0,1 posto, te je iznosila 837 eura. Porast cijena od 0,8 posto, prema podacima Crozilla.com, zabilježen je u Zagrebu gdje se za „kvadrat“ stana u prosjeku tražilo 1698 eura, te u Šibeniku u kojem je cijena četvornog metra iznosila 1596 eura.

Opatija i Rijeka bilježe mjesečni porast od 0,6 posto, pa je prosječna oglašavana cijena „kvadrata“ riječkih stanova iznosila 1396 eura, a onih u susjednoj Opatiji čak 2952 eura.

Prosječne oglašavane cijene stanova u Zadru, prema podacima oglasnika Crozilla.com tijekom kolovoza porasle su za 0,5 posto te su iznosile 1889 eura po metru kvadratnom.

Dubrovnik i dalje drži prvo mjesto na ljestvici cijena stanova, a prosječna vrijednost „kvadrata“ tijekom kolovoza je ostala jednaka kao i mjesec ranije te je iznosila 3796 eura.

Split, prema podacima oglasnika Crozilla.com, bilježi najveći mjesečni pad te je ujedno i jedini grad na Jadranu u kojem su cijene tijekom kolovoza zabilježile pad vrijednosti. Prosječna oglašavana cijena tamošnjih stanova spustila se za 2,2 posto, pa se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 2270 eura.

Varaždinskim se stanovima cijena spustila za 0,5 posto, te je u prosjeku iznosila 1093 eura po četvornom metru. Prosječna tražena cijena stana u Osijeku, prema podacima oglasnika Crozilla.com, tijekom kolovoza je iznosila 951 euro, što je 0,3 posto manje no mjesec ranije.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako je tijekom kolovoza najveća potražnja vladala za stanovima koji su se prodavali na području Zagreba, Zadra, Pule, Splita i Osijeka.

Potencijalni strani kupci najveći su interes pokazali za stanovima na području Zagreba, Pule, Splita, Makarske i Zadra.

Izvor: <http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-stanova-porasle-na-mjesečnoj-i-na-godišnjoj-razini-331922>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. 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, zbog površine ne gradivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 60 - 94 € /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 objavljevati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA
HOUSE PRICE INDICES

Statistical content data not certified by the source.
Users are timely required to check the source.

Godina	Kvartal	Indeks od 2015. = 100 ¹⁾					
		Indeks	Indeks prema Eurostatu	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,15	105,24	104,99
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	105,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	105,85	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,67	99,33	99,84	99,47	100,80
	Q3	99,85	100,99	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,95	99,48	100,18	99,52	100,51	100,15
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,90	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	95,67	102,30	101,99	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,55	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,85	102,51	100,72	102,25	99,53

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
1) indices (from first quarter 2017, a common index reference period for the house price index has been 2015 = 100)
2) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

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 nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stamben 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.

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:	5,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veli Vrh
Dan vrednovanja:	18. listopada 2017. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekrtnina 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, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2013 - 2017. godine, za potrebe izgradnje prometnih površina na usporedivom području.

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	1504/5	173	75	07.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh

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	1504/5	173	75	07.12.2016.	S	1,00	2.	29,59 %
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	10,58 %
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	S	1,00	2.	3,67 %
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	10,58 %
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61 %
Prosječna cijena u €/m ² :				58					

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre nema.

Kako nije 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, preostalo je osam 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 **58,00 €/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	1504/5	173	75	07.12.2016.	102,25	102,25	1,00	75,00	€
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	102,25	102,25	1,00	64,00	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	101,77	102,25	1,00	60,00	€
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	102,25	102,25	1,00	64,00	€
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									58,38	€

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 nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1504/5	173	75	1,00	1,00	1,00	1,00	75	€
2.	Galižana	780/258	155	64	1,00	1,00	1,00	1,00	64	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	1,00	1,00	1,00	1,00	60	€
4.	Galižana	780/76	155	64	1,00	1,00	1,00	1,00	64	€
5.	Pula	1522/6	87	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
6.	Pula	1522/7	9	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
7.	Pula	1522/8	331	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
8.	Pula	1522/9	42	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
Prosječna cijena u €/m ² :				58					58	€

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, koje čine k.č.br.: 501/617, u k.o. Galizana, koja je oblikom i namjenom formirana, sukladno Lokacijskoj dozvoli, za prometnu površinu, te nije gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina 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	$k_{pp} =$	1,00	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,00	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,00	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	1,00	0,14

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

Povezanost predmetnog područja je dobra, udaljena od glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene i blizine izvedene infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, 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	1504/5	173	75,00	75,00	75,00	-28%	-16,62	276
2.	Pula	780/258	155	64,00	64,00	64,00	-10%	-5,62	32
3.	Galizana	782/50	1028	60,00	60,00	60,00	-3%	-1,62	3
4.	Galizana	780/76	155	64,00	64,00	64,00	-10%	-5,62	32
5.	Pula	1522/6	87	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
6.	Pula	1522/7	9	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
7.	Pula	1522/8	331	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
8.	Pula	1522/9	42	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
Prosjeak (medijan) u €/m ² :					58,38				559

Standardno odstupanje (+-): 8,36	14%
Pravilo dva sigma (+-): 16,72	28%

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, k.č.br.: 501/617 u k.o. Galižana, je planirano i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice, ulice Brist, do građevinskog zemljišta na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 501/149 u k.o. Galižana, stambena namjena, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog svoje namjene spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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 koje je otkupljeno za izgradnju prometnih površina te je II kategorije, zbog svoje površine, oblika i/ili namjene, kao i predmetna nekretnina, gdje udjel vrijednosti u postotcima 100 %. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 100% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina.

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	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 501/617, k.o. Galižana	II kategorija (S)	5	58,38	100	291,90
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					291,90

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Gradivo građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina, oznake k.č.br.: 501/149 u k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalazi uz predmetnu nekretninu je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije. Nakon izgradnje prometnica, na nekretnini predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 501/149, sve u k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da nema izgrađenih građevina i da se u vrijeme očevida ne koristi.

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)	58,38	x	5,00	=	291,90	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	291,90	x	1,00	=	291,90	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	291,90	-	0,00	=	291,90	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	300,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnina namijenjena za nastavak izgradnje postojeće prometne površine ulice Brist, zemljišta ukupne površine 5 m², koju čine k.č.br.: 501/617 u k.o. Galižana, u Puli, parcelirane temeljem Lokacijske dozvole za pristupne prometne površine. 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	300,00	7,50 kn	2.250,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			300,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			2.300,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			460,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			60,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestica namijenjenih za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, koju čini katastarska čestica k.č.br.: 501/617, u k.o. Galižana, površine 5 m², upisana u zemljišne knjige broj zk uložka 17935, sveukupne površine katastarske čestice 5 m², u vlasništvu 1/1 Oriana Geršića iz Pule, na dan 18. listopada 2017., razumno predstavljena iznosom od

300,00 €

(slovima: tristotine eura)

odnosno:

2.300,00 kn

(slovima: dvijetisućetristotine kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,502639 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 nevažećim.

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, preslika,
- 14.2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Kopija katastarskog plana parcelacijskog elaborata, preslika.

U Puli, 18. listopada 2017. godine

PROCJENITELJ:

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

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 04.10.2017. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Broj ZK uložka: 17935

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7770/2014
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	501/149	PAŠNJAK			472	
2.	501/617	PAŠNJAK			5	
		UKUPNO:			477	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GERŠIĆ ORIANO, OIB: 75378934628, FAŽANA, ULICA BORACA 11	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2017.

14.2. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.10.2017. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GALIŽANA (Mbr. 324108)

Posjedovni list: 4081

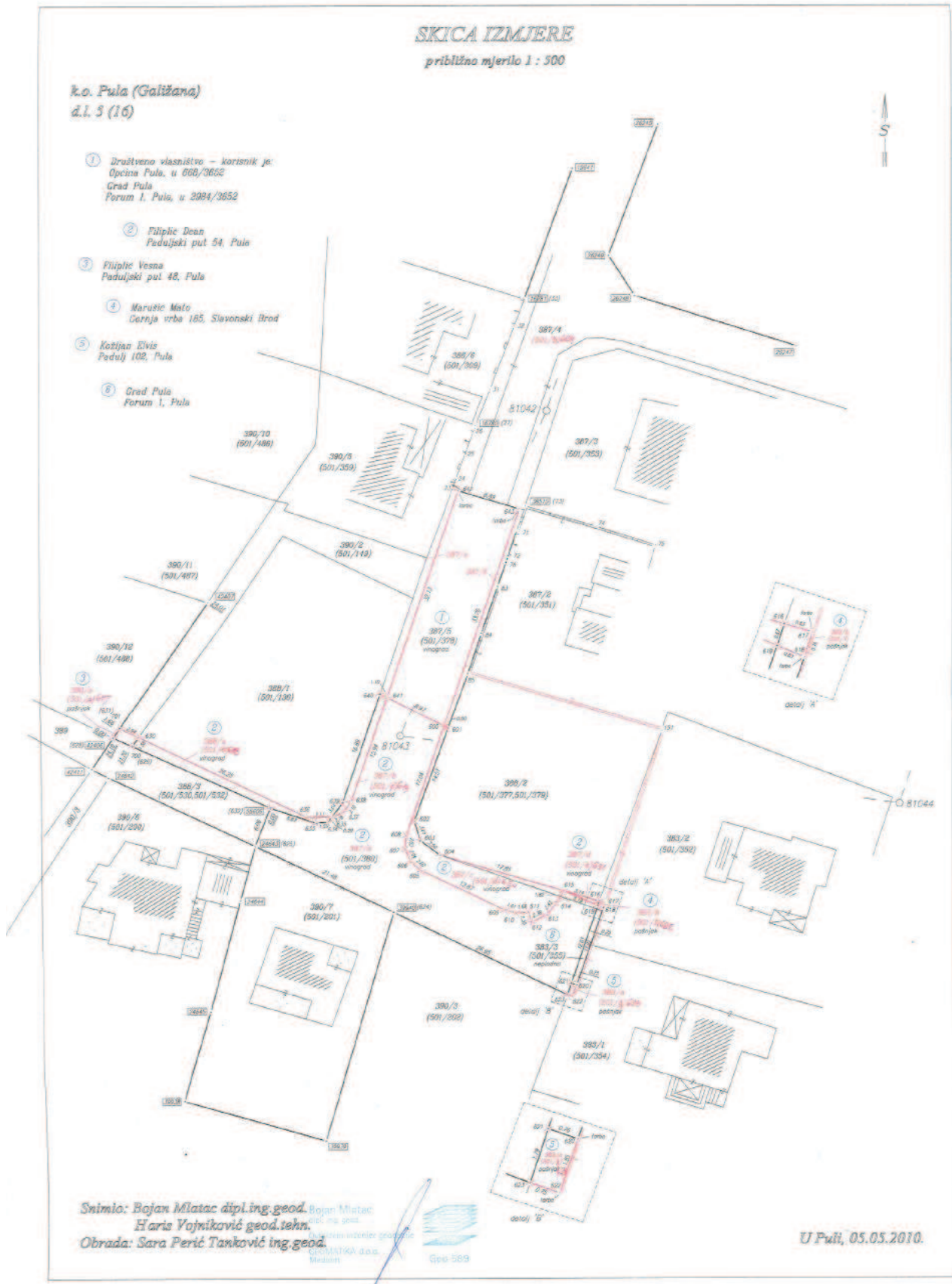
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GERŠIĆ ORIANO, UL.BORACA 11, FAŽANA (VLASNIK)	75378934628

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		501/149	VALDENAGA	472	16		
			PAŠNJAK	472			
		501/617	VALDENAGA	5	16		
			PAŠNJAK	5			
Ukupna površina katastarskih čestica				477			

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

14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



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:

Katastarska čestica, građevinsko zemljište na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, ulice Brist, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne površine 19 m².

KATASTARSKE ČESTICE:

501/530

KATASTARSKA OPĆINA:

Galižana.

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Brist, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

VESNA FILIPIĆ Udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Paduljski put 48., Pula

OIB VLASNIKA:

75267178605

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 1.100,00 € ili 8.300,00 kn

Br. El.: 2310N2

Pula, 14. listopada 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)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0384-17-409 od 04. listopada 2017. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina, katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupne prometnice, a ista se nalazi u zoni planiranog zahvata izgradnje dijela ulice Brist, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zona obuhvata prostornog plana Grada Pula, koju čini novoformirana k.č. br.: 501/530 u k.o. Galižana, sveukupne predmetne površine 19 m ² , u naselju Veli Vrh, grad Pula.
Dan vrednovanja:	14. listopada 2017. godine
Dan kakvoće:	14. listopada 2017. godine
Dan i vrijeme očevida:	07. listopada 2017. godine, od 11.00 - 12.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i izgradnje pristupne prometnice, dijela ulice Brist, u skladu s lokacijskom dozvolom.

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, parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice u zoni stambene namjene naselja.
Adresa nekretnine:	Ulica Brist, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	4616
Katastarska čestica broj:	501/530
Adresa kat. čestice:	VALDENAGA
Opis nekretnine iz ZK:	PAŠNJAK
Katastarska općina:	Galižana
Površina k.č.:	19 m ²
Površina za izvlaštenje:	19 m ²
Namjena nekretnine:	Izgradnja pristupne prometnice.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.
Gradska četvrt: Veli Vrh.
Položaj u naselju i okruženje: Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Veli Vrh u sjevernom dijelu stambenog naselja, oznake k.č.br.: 501/530, k.o. Galižana, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.

Prema važećim prostornim planovima, kojim se obuhvaćaju i predmetne nekretnine, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.

U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom.

Dio Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su 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 mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.

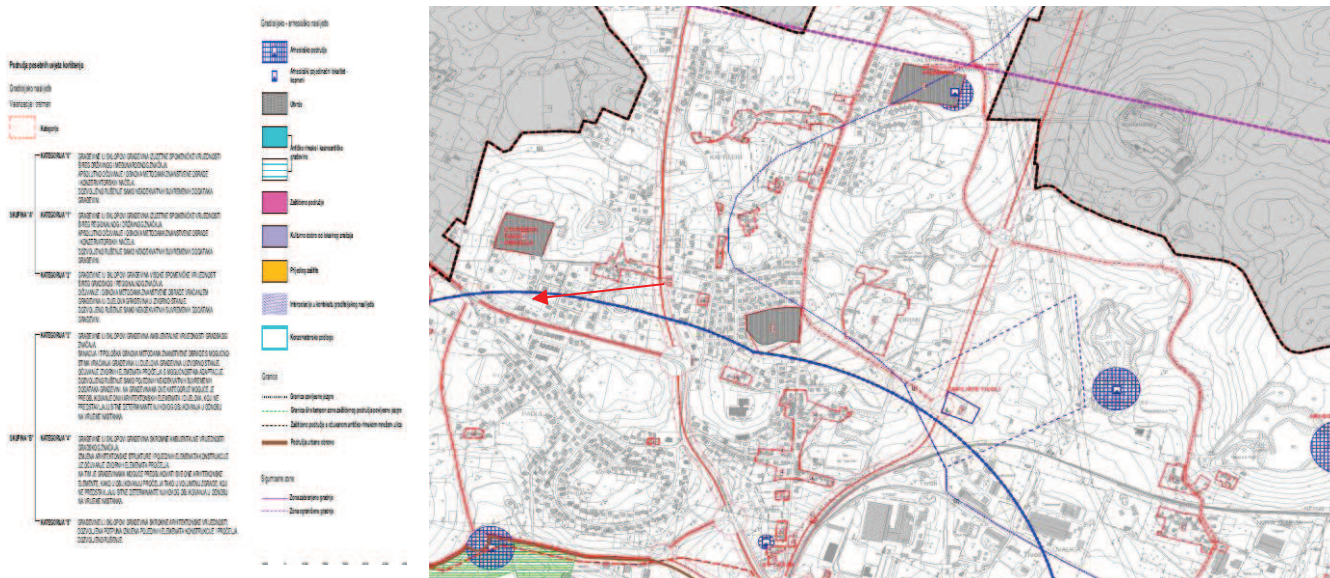
Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina: JAVNE PROMETNE POVRŠINE
Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 501/530, k.o. Galižana.

Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretnine: Čestica k.č.br.: 501/530, k.o. Galižana, je pripadak buduće prometne površine, utvrđeno parcelacijskim elaboratom po lokacijskoj dozvoli čime su odvojene od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih čestica stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.

Zaštićeno obalno područje mora:
Vodozaštitna zona:
Areološko naslijeđe:

Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Izvan područja arheološkog lokaliteta.



GUP GRADA PULA - Uvjeti korištenja, (4.1.B.).

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište 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 pravnih ili stvarnih razloga ne može ihoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao stambena namjena (S), neizgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stanovanja (S) namijenjene

su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

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.

Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije građevina A.

Izuzetno, u ovim zonama se mogu graditi i poluugradene ili ugrađene građevine malih gabarita urbane morfologije i tipologije građevina C. pod uvjetom da:

- se radi o području koje je temeljem prostornog plana užeg područja koji više nije na snazi bilo planirano kao područje za izgradnju poluugradenih i ugrađenih građevina (vidljivo iz parcelacije).

- se radi o interpolaciji ili gradnji novih građevina među postojećim građevinama koje su izgrađene na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja poluugradene ili ugrađene građevine.














U ovim slučajevima udaljenost slobodnih strana građevine od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, određuje se minimalno 4metra.

Lokacijski uvjeti:

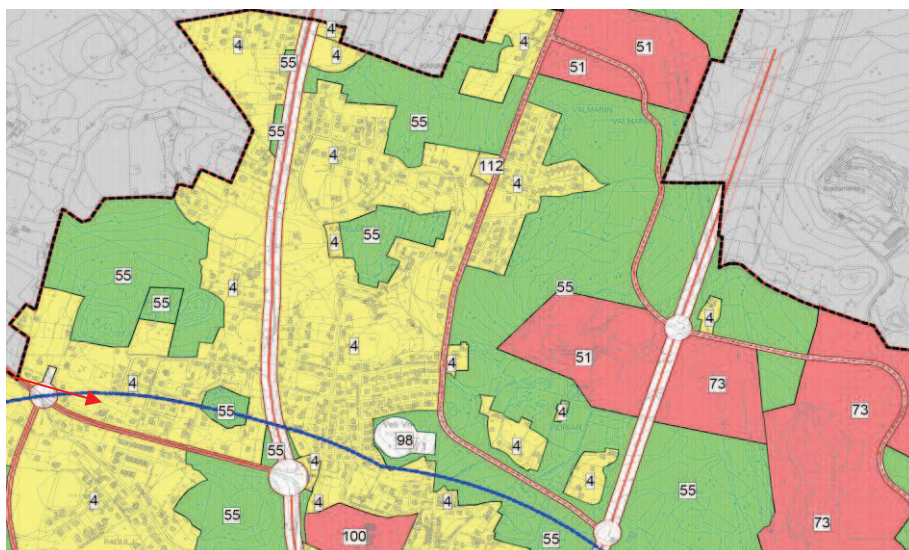
Za građevinske čestice na kojima su predviđene građevine stambene namjene (S), uz koju se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone:	A
Tipologija građevine:	4
Površina izgrađenosti min:	70
Površina izgrađenosti max:	250
Maksimalni k-ig:	0,40
Najviša visina (m):	10
Najveći broj nadz. etaža:	3
Građevine visokogradnje:	da
Pomoćne građevine:	da

Uvjeti i način gradnje

	A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
	B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
	C - poluugradene i ugrađene građevine malih gabarita
	D - blokoveke građevine
	E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
	F - poluugradene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
	G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
	H - poslovni tornjovi
	I - gradski orijentiri
	Groblje
	Povijesna jezgra
	Uredene parterne površine
	Infrastrukturni sustav

12...111 Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Uvjeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



GUP GRADA PULA - Način gradnje, (4.3.B).

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata lokacijskom dozvolom za namjeravanog zahvata u prostoru - nastavak izgradnje postojeće sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetne nekretnine, temeljem dostavljenog parcelacijskog elaborata, u čijem obuhvatu je predmetna nekretnina – zemljište bez nasada, oznake k.č.br.: 501/530 u k.o. Galižana, uz koju su vezane druge izgrađene i neizgrađene građevinske čestice, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 995 u vlasništvu vlasnika s vlasničkim dijelom 1/1, čestica predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 2237, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istom vlasničkoj strukturi i udjelu kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrane nekretnine su evidentirane u katastarskom operatu a evidentirano stanje je usklađeno.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 2237 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 995, sa stanjem na dan 04.10.2017. godine, odnosno 04.10.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 2237.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina
Galižana	501/530	PAŠNJAK	19 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			19 m²

Adresa k.č.: **VALDENAGA**
 Ime vlasnika: FILIPLIĆ VESNA, PADULJSKI PUT 48, PULA,(VLASNIK)
 OIB vlasnika: 75267178605
 Udio: 1/1.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka : 995.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Galižana	501/530	PAŠNJAK	19 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			19 m²

Ime vlasnika: VESNA FILIPIĆ
 Adresa vlasnika: Paduljski put 48., Pula
 OIB: 75267178605
 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), 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 995. izvršen na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 04. listopada 2017. godine tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Posjedovni list:	Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 2237, sa stanjem na dan 10. listopada 2017. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata po lokacijskoj dozvoli, za potrebe provodbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata A-36/10, za k.č.br.: 501/136, k.č.br.: 501/149, k.č.br.: 501/354, k.č.br.: 501/355, k.č.br.: 501/378, k.č.br.: 501/379 i k.č.br.: 501/380, sve k.o. Galižana, izrađena od "GEOMATIKA" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Bojan Mlatac, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 589, od dana 05. svibnja 2010. godine.
Akti za gradnju:	Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru - nastavak izgradnje postojeće prilazne prometnice čija trasa ide preko predmetnih čestica, Klasa: UP/I-350-05/09-01/188, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-10-12 od 10. veljače 2010. godine izdana od Grad Pula-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju.
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 Brist.



Dio predmetne nekretnine



5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obavežno 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.	501/530	1/1	PAŠNJAK	2.	19
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					19

m2
m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Građevinska čestica uz predmetnu je izgrađena. Mjerenje nije obavežno 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.	501/531	1/1	PAŠNJAK	2.	124
Sveukupno P zeljišta:					124
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					124

m2
m2
m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, oznake k.č.br.: 501/530, k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetne nekretnine. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, evidentirano stanje je usklađeno, parcelirana temeljem Lokacijske dozvole, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatra legalnom. 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.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađena.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini nije izvedena komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini.
Plinska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta, oborinska odvodnja i obostrani nogostupi na javnoj površini, ulici Brist.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Veli Vrh u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 82,97 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetne čestice nemaju uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim česticama.
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 III zoni gdje je određena jedinična cijena 82,97 kn/m³ obujma 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 A, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započeo u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzvši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa. Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja.

U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje državne gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini⁴, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama te se u srednjoročnom razdoblju očekuje nastavak oporavka građevinskog sektora.

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su cijene stanova tijekom kolovoza zabilježile porast vrijednosti u odnosu na srpanj, ali i u odnosu na isti mjesec lani.

Prosječne tražene cijene stanova u kolovozu su na mjesečnoj razini porasle za 0,7 posto, dok su na godišnjoj razini bile 5 posto više.

Najveći mjesečni porast cijena stanova zabilježen je u Senju gdje se za „kvadrat“ tijekom kolovoza u prosjeku tražilo 1264 eura što je 3,6 posto više no tijekom srpnja, ali ujedno i 2,8 posto manje no lani u istom mjesecu.

Pulskim je stanovima prosječna oglašavana cijena na mjesečnoj razini porasla za 2,7 posto, a na godišnjoj razini za 9,1 posto, pa se cijena četvornog metra popela na 1421 euro.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su u Slavanskom Brodu prosječne oglašavane cijene stanova porasle za 2,2 posto te su tijekom kolovoza iznosile 883 eura po metru kvadratnom.

Prosječna tražena cijena kvadratnog metra u Bjelovaru je porasla za 0,1 posto, te je iznosila 837 eura.

Porast cijena od 0,8 posto, prema podacima Crozilla.com, zabilježen je u Zagrebu gdje se za „kvadrat“ stana u prosjeku tražilo 1698 eura, te u Šibeniku u kojem je cijena četvornog metra iznosila 1596 eura.

Opatija i Rijeka bilježe mjesečni porast od 0,6 posto, pa je prosječna oglašavana cijena „kvadrata“ riječkih stanova iznosila 1396 eura, a onih u susjednoj Opatiji čak 2952 eura.

Prosječne oglašavane cijene stanova u Zadru, prema podacima oglasnika Crozilla.com tijekom kolovoza porasle su za 0,5 posto te su iznosile 1889 eura po metru kvadratnom.

Dubrovnik i dalje drži prvo mjesto na ljestvici cijena stanova, a prosječna vrijednost „kvadrata“ tijekom kolovoza je ostala jednaka kao i mjesec ranije te je iznosila 3796 eura.

Split, prema podacima oglasnika Crozilla.com, bilježi najveći mjesečni pad te je ujedno i jedini grad na Jadranu u kojem su cijene tijekom kolovoza zabilježile pad vrijednosti. Prosječna oglašavana cijena tamošnjih stanova spustila se za 2,2 posto, pa se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 2270 eura.

Varaždinskim se stanovima cijena spustila za 0,5 posto, te je u prosjeku iznosila 1093 eura po četvornom metru. Prosječna tražena cijena stana u Osijeku, prema podacima oglasnika Crozilla.com, tijekom kolovoza je iznosila 951 euro, što je 0,3 posto manje no mjesec ranije.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako je tijekom kolovoza najveća potražnja vladala za stanovima koji su se prodavali na području Zagreba, Zadra, Pule, Splita i Osijeka.

Potencijalni strani kupci najveći su interes pokazali za stanovima na području Zagreba, Pule, Splita, Makarske i Zadra.

Izvor: <http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-stanova-porasle-na-mjesečnoj-i-na-godišnjoj-razini-331922>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. 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, zbog površine ne gradivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 60 - 94 € /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 objavljevati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

13.1.3.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA
HOUSE PRICE INDICES

Statistical content: data not available for the source.
Users are kindly requested to check the source.

Godina	Kvartal	Indeks od 2015. = 100 ¹⁾					
		Indeks	Indeks prema Eurostatu	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)	Indeks prema Eurostatu (izdvojeno)
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,15	105,24	104,99
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	105,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	105,85	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,67	99,33	99,84	99,47	100,80
	Q3	99,85	100,99	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,95	99,48	100,18	99,52	100,51	100,15
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,90	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	99,67	102,30	101,99	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,55	101,39	99,26
2017.	Q1	100,85	92,85	102,51	100,72	102,25	99,53

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
1) indices (from first quarter 2017, a common index reference period for the house price index has been 2015 = 100)
2) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

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 nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stamben 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.

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:	19,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veli Vrh
Dan vrednovanja:	14. listopada 2017. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekrtnina 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, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2013 - 2017. godine, za potrebe izgradnje prometnih površina na usporedivom području.

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	1504/5	173	75	07.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	Veli Vrh

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	1504/5	173	75	07.12.2016.	S	1,00	2.	29,59	%
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	10,58	%
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	S	1,00	2.	3,67	%
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	S	1,00	2.	10,58	%
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61	%
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61	%
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61	%
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	S	1,00	2.	-13,61	%
Prosječna cijena u €/m ² :				58						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre nema.

Kako nije 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, preostalo je osam 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 **58,00 €/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 nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	1504/5	173	75	07.12.2016.	102,25	102,25	1,00	75,00	€
2.	Galižana	780/258	155	64	20.12.2016.	102,25	102,25	1,00	64,00	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	101,77	102,25	1,00	60,00	€
4.	Galižana	780/76	155	64	20.12.2016.	102,25	102,25	1,00	64,00	€
5.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
6.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
7.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
8.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	100,33	102,25	1,02	51,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									58,38	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1504/5	173	75	1,00	1,00	1,00	1,00	75	€
2.	Galižana	780/258	155	64	1,00	1,00	1,00	1,00	64	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	1,00	1,00	1,00	1,00	60	€
4.	Galižana	780/76	155	64	1,00	1,00	1,00	1,00	64	€
5.	Pula	1522/6	87	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
6.	Pula	1522/7	9	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
7.	Pula	1522/8	331	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
8.	Pula	1522/9	42	51	1,00	1,00	1,00	1,00	51	€
Prosječna cijena u €/m ² :				58					58	€

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 predmetnu nekretninu, k.č.br.: 501/530 u k.o. Galižana, koja oblikom i namjenom formirana, sukladno Lokacijskoj dozvoli, za prometnu površinu, te nije građiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina 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	$k_{pp} =$	1,00	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,00	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,00	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	1,00	0,14

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

Povezanost predmetnog područja je dobra, udaljena od glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene i blizine izvedene infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, 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	1504/5	173	75,00	75,00	75,00	-28%	-16,62	276
2.	Pula	780/258	155	64,00	64,00	64,00	-10%	-5,62	32
3.	Galižana	782/50	1028	60,00	60,00	60,00	-3%	-1,62	3
4.	Galižana	780/76	155	64,00	64,00	64,00	-10%	-5,62	32
5.	Pula	1522/6	87	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
6.	Pula	1522/7	9	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
7.	Pula	1522/8	331	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
8.	Pula	1522/9	42	50,00	51,00	51,00	13%	7,38	54
Prosjeak (medijan) u €/m ² :					58,38				559

Standardno odstupanje (+-): 8,36	14%
Pravilo dva sigma (+-): 16,72	28%

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, k.č.br.: 501/530 u k.o. Galižana, je planirano i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice, ulice Brist, do građevinskog zemljišta na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 501/531 u k.o. Galižana, stambena namjena, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog svoje namjene spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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 koje je otkupljeno za izgradnju prometnih površina te je II kategorije, zbog svoje površine, oblika i/ili namjene, kao i predmetna nekretnina, gdje udjel vrijednosti u postotcima 100 %. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 100% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina.

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	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 501/530, k.o. Galižana	II kategorija (S)	19	58,38	100	1.109,22
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					1.109,22

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Gradivo građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina, oznake k.č.br.: 501/531 u k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalazi uz predmetnu nekretninu je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište II kategorije zbog oblika nekretnine. Nakon izgradnje prometnica, na nekretnini predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište II kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 501/531, sve u k.o. Galižana u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da nema izgrađenih građevina i da se u vrijeme očevida ne koristi.

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)	58,38	x	19,00	=	1.109,22	€	
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	1.109,22	x	1,00	=	1.109,22	€	
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€	
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	1.109,22	-	0,00	=	1.109,22	€	
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):					=	1.100,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnina namijenjena za nastavak izgradnje postojeće prometne površine ulice Brist, zemljišta ukupne površine 19 m², koju čine k.č.br.: 501/530 u k.o. Galižana, u Puli, parcelirane temeljem Lokacijske dozvole za pristupne prometne površine. 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	1.109,22	7,51 kn	8.330,24
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			1.100,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			8.300,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			437,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			58,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestica namijenjenih za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, koju čini katastarska čestica k.č.br.: 501/530, u k.o. Galižana, površine 19 m², upisana u zemljišne knjige broj zk uložka 995., sveukupne površine katastarske čestice 19 m², u vlasništvu 1/1 Vesna Filipić iz Pule, na dan 14. listopada 2017., razumno predstavljena iznosom od

1.100,00 €

(slovima: tisućpetstotina eura)

odnosno:

8.300,00 kn

(slovima: osamtisućatristotine kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,505575 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 nevažećim.

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, preslika,
- 14.2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Kopija katastarskog plana parcelacijskog elaborata, preslika.

U Puli, 14. listopada 2017. godine

PROCJENITELJ:

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

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 04.10.2017. 23:33

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Broj ZK uložka: 995

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10434/2011

Aktivne plombe:

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	501/530	PAŠNJAK			19	
2.	501/531	PAŠNJAK			124	
		UKUPNO:			143	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 FILIPLIĆ VESNA OD PETRA ROĐ. 26.01.1955. G., PULA, PADULJSKI PUT 48	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2017.

14.2. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.10.2017. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GALIŽANA (Mbr. 324108)

Posjedovni list: 2237

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FILIPLIĆ VESNA, PADULJSKI PUT 48, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	75267178605

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		501/530	VALDENAGA PAŠNJAK	19 19	16		
		501/531	VALDENAGA PAŠNJAK	124 124	16		
		520/2	PADULJ G.ZGR.GARAŽA ORANICA VINOGRAD	1287 17 945 325	16		
		520/5	PADULJ ORANICA	1944 1944	16		
		520/6	PADULJ 64 DVOR.UZ.ST.ZGR. OBIT.ST.ZGR. G.ZGR.GARAŽA ORANICA	796 500 181 35 80	16		
		520/7	PADULJ ORANICA	23 23	16		
Ukupna površina katastarskih čestica				4193			

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

