

Temeljem 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, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), čl. 150-159. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 10. listopada 2018. godine, donio je

ODLUKU o sklapanju nagodbe – Irina Stepušina

I

Utvrđuje se:

- da je Irina Stepušina, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28, vlasnik k.č. 19/22 k.o. Štinjan, oranica, površine 340 m², a koja je nekretnina u pretežitom dijelu sastavni dio prometnice – odvojka ulice Puntížela, radi čega postoji interes Grada Pule za njenu kupnju;
- da je temeljem Procjemenog elaborata ovlaštenog vještaka graditeljske struke Daroslava Babića, dipl. ing. građ. od 30. srpnja 2018. godine, tržišna vrijednost k.č. 19/22 k.o. Štinjan, oranica, površine 340 m², procijenjena u ukupnom iznosu od 142.000,00 kuna;
- da je Irina Stepušina, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28, izrazila interes za zamjenom zemljišta iz prethodnog stavka s k.č. 19/18 k.o. Štinjan, oranica, površine 254 m², vlasništvo Grada Pule;
- da je temeljem Procjemenog elaborata ovlaštenog vještaka graditeljske struke Daroslava Babića, dipl. ing. građ. od 30. srpnja 2018. godine, tržišna vrijednost k.č. 19/18 k.o. Štinjan, oranica, površine 254 m², procijenjena u ukupnom iznosu od 169.000,00 kuna.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, između Grada Pule, Pula, Forum 1, s jedne strane, i Irine Stepušine, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28, s druge strane, sklopit će se nagodba, temeljem koje će se Grad Pula obvezati u roku od 30 dana od dana njezina sklapanja, putem javnog natječaja prodaji izložiti k.č. 19/18 k.o. Štinjan, oranica, površine 254 m², po početnoj cijeni od 169.000,00 kuna, a potom, ukoliko Irina Stepušina bude utvrđena kao najpovoljnija ponuditeljica i sklopi ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine, od imenovane otkupiti k.č. 19/22 k.o. Štinjan, oranica, površine 340 m², po cijeni koja odgovara omjeru tržišnih vrijednosti navedenih nekretnina utvrđenom u točki I. ove Odluke usklađenim s prodajnom cijenom za k.č. 19/18 k.o. Štinjan postignutom na javnom nadmetanju, i s jednakim datumom dospijeća isplate kupoprodajne cijene.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

III

Nagodba sastavljena sukladno utvrđenjima iz točke II ove Odluke, sklopit će se u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

IV

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

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/17-02/17

URBROJ:2168/01-03-06-00-0330-18-3

Pula, 10. listopada 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

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, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), čl. 150-159. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o sklapanju nagodbe s Irinom Stepušinom, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28, radi stjecanja prava vlasništva na k.č. 19/22 k.o. Štinjan, oranica, površine 340 m², zamjenom sa k.č. 19/18 k.o. Štinjan, oranica, površine 254 m², uz njenu nadoplatu razlike u vrijednosti predmetnih nekretnina.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Irina Stepušina, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28, vlasnica je k.č. 19/22 k.o. Štinjan, oranica, površine 340 m², a koje je zemljište stekla kupnjom od Grada Pule 2014. godine kao sastavni dio matične k.č. 19/4 k.o. Štinjan. Po formiranju građevne čestice za izgradnju stambene zgrade, iz iste je izdvojena novonastala spomenuta k.č. 19/22 k.o. Štinjan, koja u pretežitom dijelu sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli za prometnice u naselju Štinjan, čini javnu prometnu površinu – nerazvrstanu cestu, dio Ulice Puntizela, radi čega postoji interes Grada Pule za stjecanje prava vlasništva na istoj. Vrijednost nekretnine utvrđena je temeljem procjene ovlaštenog vještaka graditeljske struke u ukupnom iznosu od 142.000,00 kuna. Manji dio navedenog zemljišta predstavlja za vlasnicu ekonomski neiskoristivo zemljište, dok je s druge strane Gradu Puli iskazan interes za kupnju istoga od strane vlasnika okolnih građevina, radi proširenja okućnica i osiguranja dodatnog prostora za parkiranje vozila.

Vlasnica k.č. 19/22 k.o. Štinjan je s druge strane, na mjesto isplate kupoprodajne cijene, predložila zamjenu zemljišta sa zemljištem u vlasništvu Grada Pule, oznake k.č. 19/18 k.o. Štinjan, oranica, površine 254 m². Vrijednost te nekretnine utvrđena je temeljem procjene ovlaštenog vještaka graditeljske struke u ukupnom iznosu od 169.000,00 kuna.

Obzirom da Grad Pula kao jedinica lokalne samouprave, ako zakonom nije drugačije propisano, može raspolagati vlastitim nekretninama isključivo putem prethodne provedbe javnog natječaja, predlaže se sklapanje nagodbe, prema kojoj bi prodaji putem javnog natječaja bila izložena k.č. 19/18 k.o. Štinjan, oranica, površine 254 m², a potom, ukoliko druga nagodbena strana istakne ponudu za kupnju koja bude prihvaćena i za navedenu nekretninu sklopi kupoprodajni ugovor, Grad Pula bi od nje po cijeni sukladno omjeru vrijednosti utvrđenom procjenama vrijednosti i usklađenoj s prodajnom cijenom za k.č. 19/18 k.o. Štinjan postignutom na javnom natječaju za prodaju iste, te s jednakim datumom dospijeca obveze isplate kupoprodajne cijene, otkupio k.č. 19/22 k.o. Štinjan, oranica, površine 340 m², čime bi bila realizirana zamjena nekretnina kako je to predloženo.

PROCJENA FINANCIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu od 142.000,00 kuna, na poziciji R0495-411190 Zemljište – ostala zemljišta.

Pripremio: Željko Pavletić

P.O. GRADONAČELNIKA

Giordano Škuflić, dipl. ing. grad.

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

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, zemljište na kojem je dijelom izgrađena prometna površina, pristupna prometnica, opterećena pravom služnosti kolnika, unutar naselje Štinjan u gradu Pula, sveukupne površine čestice 340 m².

KATASTARSKE ČESTICE:

19/22

KATASTARSKA OPĆINA:

Štinjan

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Puntičela, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

STEPUŠINA IRINA 1. Vlasnički dio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Čiobiškio 7-28., Vilnius, Litva

OIB VLASNIKA:

95984262158

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 19.200,00 € ili 142.000,00 kn

Pula, 30. srpnja 2018. godine

Procjenitelj:

SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - k.č.br.: 19/22 u k.o. Štinjan			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	GRAD PULA Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu	
2.	Adresa naručitelja	Forum 2.	52 100 PULA
3.	Investitor	GRAD PULA	
4.	Adresa investitora	Forum 2.	52 100 PULA
PODACI O NEKRETNINI			
5.	Tip nekretnine	Zemljište	
6.	Vrsta nekretnine	Prometnica	
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno građevinsko zemljište - pristupna cesta	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	ulica Puntičela, Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	ZK odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Štinjan	
12.	Broj katastarske čestice	19/22	
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	7115	
14.	Vlasništvo	STEPUŠINA IRINA	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA	
17.	Posjedovni list	1897	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
23.	Površina zemljišta (m ²)	340	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	340	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	340	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	4,00	m'
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	219.953,00	kn
29.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (kn)	77.889,27	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobici	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	142.063,73	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	142.000,00	kn
36.	Dan vrednovanja	30. srpnja 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	30. srpnja 2018. godine	

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),
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

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 utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- 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-uređenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 66/13),

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 2168/01-03-06-00-0330-18-398 od 27. srpnja 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, katastarske čestice na kojoj je dijelom izgrađena pristupna prometna površina, dio ulice Puntizela, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, koje čini i predmetna k.č. br.: 19/22 u k.o. Štinjan, sveukupne površine čestice 340 m ² , u naselju Štinjan, grad Pula.
Dan vrednovanja:	30. srpnja 2018. godine
Dan kakvoće:	30. srpnja 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	28. srpnja 2018. godine, od 15.30 - 16.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2. 52 100 PULA
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi otkupa, odnosno određivanja naknade potpunog izvlaštenja zemljišta za rješavanje imovinskih odnosa na kojoj je izgrađena prometna površina, dio ulice Puntizela, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica dijela naselja, koju čini i predmetna k.č. br.: 19/22 u k.o. Štinjan, sveukupne površine čestice 340 m ² , u skladu s aktima za gradnju.

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 dostavljene dokumentacije i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta predmeta vrednovanja:	Zemljište u zoni stambene namjene, pripadak postojeće prometne površine, dijelom asfaltirane prometne površine, s izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom unutar naselja Štinjan.
Adresa nekretnine:	Ulica Puntizela, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	7115
Katastarska čestica broj:	19/22
Adresa kat. čestice:	ŠTINJAN
Opis nekretnine iz ZK:	ORANICA
Katastarska općina:	Štinjan
Površina k.č.:	340 m ²
Površina za izvlaštenje:	340 m ²
Namjena nekretnine:	Prometna površina.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Štinjan.
Položaj u naselju i okruženje:	<p>Nekretnina se nalazi na području gradskog naselja Štinjan u zapadnom dijelu naselja, oznake k.č.br.: 19/22, k.o. Štinjan, u zoni stambene namjene oznake "S", ugrađeno u postojeću zonu stambene namjene i zaštićenih zelenih površina, pretežito neizgrađeno gradivo zemljište, s dijelom s novijom gradnjom građevina stambene namjene, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim se obuhvaćaju i predmetne nekretnine, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za gradnju građevina stambene namjene.</p> <p>Stambeno područje karakterizira otvorenost, obiteljske stambene građevine i građevine s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, stambenim jedinicama za stalno i povremeno stanovanje. U produžetku naselja su građevine s trgovačkim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.</p> <p>Dio Pule, Štinjan, ima obrazovne ustanove, vrtić i osnovnu školu za niže razrede, a viši razredi, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze na relativno maloj udaljenosti. Trgovački centri, banke, restorani i ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naslje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim površinama oko građevina.</p>
Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:	<p>JAVNE PROMETNE POVRŠINE</p> <p>Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 19/22 u k.o. Štinjan, u građevinskom području stambene namjene, u naravi čestica opterećena pravom služnosti kolnika u korist susjedne izgrađene građevinske čestice.</p>
Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetnu nekretninu:	<p>Čestica k.č.br.: 19/22, k.o. Štinjan, je pripadak sadašnje prometne površine, pristupa izgrađenim građevinskim česticama, kao i izvedenog zahvata u prostoru na izgradnju novih prometnih površina, oborinske odvodnje i javne rasvjete unutar naselja, koji obuhvaća i predmetnu nekrtninu temeljem akata za gradnju, čime je odvojena od gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.</p> <p>Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti površina nekretnine u odnosu na planiranu.</p>

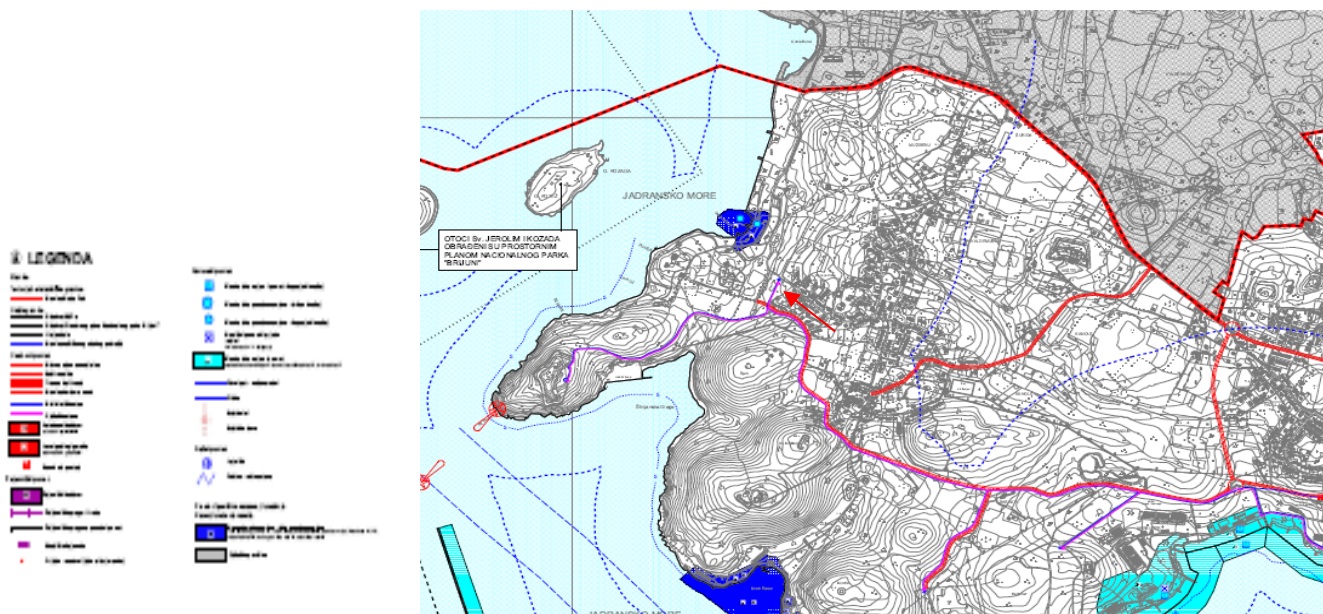
naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, neasfaltirana i s dijelom izvedenom energetsom infrastrukturom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do predmetne promatrane čestice k.č.br.: 19/22, k.o. Štinjan je sa sjeveroistočne strane, kolnim i pješačkim pristupom, u razini dovršene prometnice.

Oštećenja:

Prometnica je izgrađena, s asfaltnim zastorom, u naravi javna prometna površina novijeg vremena gradnje, bez vidljivih površinskih oštećenja.

Topografija:

Čestica je u blagom nagibu usmjerenja sjeveroistok-jugozapad, a okolni teren, prometnice i javne površine je iste konfiguracije, a dijelom prilagođen okolišu izgrađenih 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. Štinjan, čini je k.č.br.: 19/22, oznake zemljišta oranica, promatrane površine 340 m², izlomljenog, pravilnog oblika geometrijskog oblikovanja prometne površine. Jugoistočni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 23/19, česticom javne prometne površine, ogranak ulice naziva Puntizela, s direktnim pristupom na promatranu površinu, a jugozapadni dio s česticama, k.č.br.: 19/4, koje su pripadak građevinskog zemljišta u vlasništvu istog vlasnika kao i predmetna. Predmetna nekretnina, oblikom, formom i uvjetima prostorno planske dokumentacije je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane planskom dokumentacijom i aktima za gradnju.

Veličina promatranog zemljišta:

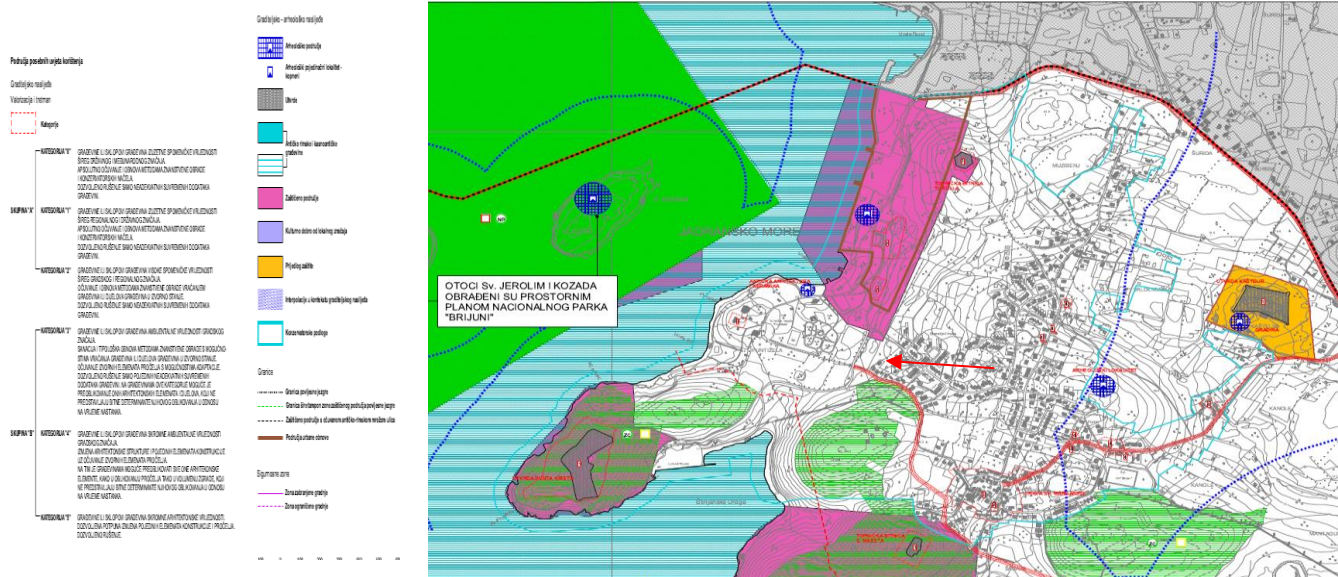
340 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Predmetna čestica je u naravi pripadak pristupne prometne površina, s dijelom izvedenim asfaltnim zastorom, odvodnjom oborinskih voda i javnom rasvjetom, koja u naravi čini pristup za izgrađenu građevinsku česticu na sjeverozapadnoj strani k.č.br.: 19/4 i čestice na južnoj strani k.č.br.: 19/14 i k.č.br.: 19/2, sve u k.o. Štinjan.

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:	Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Izvan zaštićenog područja vodnog sliva.
Areološko naslijeđe:	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 ishoditi 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.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta, identificirana je predmetna nekretnina, područje obuhvata prometne površine s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom (složena građevina), postojeća sabirna prometnica čija trasa je obuhvatila predmetnu nekretninu, temeljem kopije katastarskog plana – zemljište u uporabi pristupne prometne površine, dio ogranka ulice Puntičela, oznake k.č.br.: 19/22, k.o. Štinjan, uz koje su vezane druge izgrađene građevinske čestice, prema Izvatku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uloška: 7115 u vlasništvu vlasnika s određenim vlasničkim dijelom, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 1897., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istoj vlasničkoj strukturi i udjelu kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u dijelu vlasništva, načina uporabe i površine. Na temelju obrubljenih lomnih točki granica čestice, betonskim rubnjacima i katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana, je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 1897 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška 7115, sa stanjem na dan 24.07.2018. godine, odnosno 24.07.2018. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 1897.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	19/22	ORANICA	340	m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			340	m²

Adresa k.č.: **ŠTINJAN**
 Ime vlasnika: STEPUŠINA IRINA, VILNIUS, ČIOBIŠKO 7-28, LITVA
 OIB vlasnika: 95984262158
 Udio: 1/1.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška : 7115.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	19/22	ORANICA	340	m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			340	m²

1. Vlasnički dio: 1/1
 Ime vlasnika: STEPUŠINA IRINA
 Adresa vlasnika: Čiobiškio 7-28., Vilnius, Litva
 OIB: 95984262158
 Ubilježeni tereti: **1.**
 1.1 Zaprimljeno 25.05.2015. broj Z-5244/15
 Temeljem Uredovne zabilješke od 21. svibnja 2015. godine, te isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-1840/15 i čl. 118 Zakona o zemljišnoj knjizi, prenosi se upis izvršen ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-12797/14 iz zk.ul. 1488 iste k.o., koji glasi:
 Zaprimljeno 08.12.2014. broj Z-12797/14
 Temeljem pravomoćne i ovršne Presude Trgovačkog suda u Rijeci, Stalne

službe u Pazinu, posl.br. 18 P-2968/2012-30 od 30. listopada 2014. godine i skice izmjere služnosti pristupnog puta od 31. prosinca 2013. godine, uknjižuje se pravo služnosti kolnika u korist kč.br. 19/2 kao povlasnog dobra a na teret kč.br. 19/4 kao poslužnog dobra, i to lokacijom od završetka zadnjeg lijevog odvojka ulice Puntížela, kč.br. 23/19 k.o. Štinjan, desno prema moru u smjeru zapada u širini 4 metra do postojećeg kolnog ulaza na povlasnu nekretninu.

1.2 Zaprimljeno 09.10.2017.g. pod brojem Z-30004/2017

Čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti kolnika u korist kč.br. 19/2, a na teret kč. br. 19/4, upisana ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-12797/14, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na novonastalu kč.br. 19/22.

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 na očevidu.
Izvadak iz ZK:	Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 7115., neslužbena kopija, preuzeta na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 24. svibnja 2018. godine.
Posjedovni list:	Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 1897, sa stanjem na dan 24. svibnja 2018. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Nije dostavljena. Kopija katastarskog plana preuzeta sa javno dostupnih stranica DGU.
Akti za gradnju:	Nisu dostavljeni.
Informacije sudionika:	Nema.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Ulica Puntížela



Pristupna prometnica kojoj je pripadak predmetna nekretnina



Predmetna nekretnina, jugoistočna granica



Predmetna nekretnina, pripadak prometnice



Predmetna nekretnina, pripadak prometnice



Predmetna nekretnina, pripadak prometnice

5.5. POVRŠINA NEKRETNINE

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	19/22	1/1	ORANICA	2.	340,00	m ²
Sveukupno P zeljišta :					340	m ²

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Predmetna čestica je izgrađena prometnica, a planom nije predviđena za gradnju građevina visokogradnje, dok su povezane nekretnine gardivo građevinsko zemljište. Mjerenje nije obaveljno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	19/4	1/1	ORANICA	1.	1.572	m ²
Sveukupno P zeljišta:					1.572	m ²
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					1.572	m ²

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i planirano i izgrađeno za potrebe prometnih površina, oborinske odvodnje i javne rasvjete do izgrađenog građevinskog zemljišta uz ogranak ulice Puntizela u

zoni S - STAMBENA NAMJENA, naselja Štinjan. 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 planom predviđene prometnice kojom je obuhvaćena predmetna nekretnina, a radi formiranja uređenog građevinskog područja stambene namjene, do izgrađenih i neizgrađenih građevinskih zemljišta, kojom se pristupa do građevinske čestice u vlasništvu istog vlasnika kao i predmetna. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, a parcelirana je temeljem akata za gradnju, na kojoj je izgrađene složena građevina, prometnica i komunalna infrastruktura, te se smatra legalnom.

Čestica oznake k.č.br.: 19/4, k.o. Štinjan, u zoni obuhvata plana, je uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što imaju vlasničke povezanosti s predmetnom nekretninom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova namjena i vrijednost mogu utjecati na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Sve nekretnine su evidentirane u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Dijelom izgrađena prometna površina.
Položaj nekretnina u naselju:	Čestica 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 je dijelom izvedena 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:	Nije izgrađena u ovom dijelu naselja.
Komunalna opremljenost prometnice:	Opremljena.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Štinjan u kojem se nalazi predmetna nekretnina je II zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 96,80 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina je dio izgrađene prometnice, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne čestice i parcele s izgrađenim građevinama visokogradnje. Čestica graniči sa susjednim izgrađenim česticama, koje su u naravi pripadak prometne površine.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji 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 građivo 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 m^3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Komunalni doprinos obračunava se u skladu s obujmom, odnosno po m^3 (prostornom metru) građevine koja se gradi na građevnoj čestici, a kod građevine koja se uklanja zbog građenja nove građevine ili kada se postojeća građevina dograđuje ili nadograđuje, komunalni se doprinos obračunava na razliku u obujmu u odnosu na prijašnju građevinu. Iznimno od odredbe za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m^2 tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m^2 izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun po m^3 građevina u toj zoni. Način utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa određen je pravilnikom kojeg donosi ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo. Čestica se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena $96,80 \text{ kn}/m^3$ 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%, 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. godini, 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 sektora 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

Prema istraživanju Njuškala provedenom na uzorku od 153 tisuće aktivnih oglasa, cijene nekretnina u Hrvatskoj su, na godišnjoj razini, rasle za 1,85 posto. Cijene stanova porasle su za gotovo 4,4 posto, dok su cijene kuća više za 1,8 posto. Iako već duže vrijeme bilježimo veći porast cijena stanova u odnosu na cijene kuća, kada usporedimo cijene u veljači sa mjesecom ranije primjećujemo nešto veći rast cijena kuća. Pa su tako cijene kuća u Hrvatskoj, na mjesečnoj razini, više za gotovo 1 posto, dok su cijene stanova porasle za pola posto.

Posjećenost kategorije Nekretnine u veljači ove godine je za čak 16 posto viša u odnosu na isti mjesec lani, te 23 posto u odnosu na 2016. godinu. Ukoliko gledamo strane posjetitelje navedene kategorije, oni uglavnom dolaze iz Njemačke, Slovenije, BiH te Austrije, Švedske i Švicarske. Zanimljivo, zabilježen je i porast posjeta iz Sjedinjenih Američkih Država za čak 9 posto u dvije godine.

I dalje je prisutan ubrzani rast cijena stanova u najvećim hrvatskim gradovima, pa su tako cijene stanova u Puli više za 12 posto u odnosu na isti period prošle godine, dok su cijene stanova u Zagrebu skočile za 8 posto i ovog puta prešle 1.800 eura po kvadratnom metru.

Dok cijene stanova u nekim gradovima u Slavoniji, poput Đakova i Slavenskog Broda, bilježe pad i po 5 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine, istovremeno u Osijeku i Vinkovcima cijene stagniraju. Prosječna cijena kvadrata stana u Osijeku iznosi 933 eura, dok u Vinkovcima ona iznosi

722 eura. Gledajući cijene kvadrata nekretnina u većim hrvatskim gradovima, vidljivo je da se najniže cijene kreću na istoku Hrvatske. Tako npr. prosječna cijena stana u Vukovaru iznosi 547 eura, dok se prosječna cijena kuće s dvorištem tamo istovremeno kreće oko 429 eura.

Najviše prosječne cijene kvadrata nekretnina i dalje se nalaze u Dubrovniku, gdje cijena kvadrata stana prosječno iznosi 3.374 eura, dok su kvadrati kuća 36 posto skuplji i iznose 4.600 eura. Kvadrat stana u Dubrovniku je u 12 mjeseci skočio za gotovo 20 posto, što je najviše u cijeloj Hrvatskoj.

U Zagrebu je također prisutan rast cijena kvadrata stanova, pa tako u ovom trenutku prosječna cijena iznosi 1.803 eura. Navedeno nas upućuje na sve ubrzaniji rast cijena nekretnina, koji je započeo prije 2 godine. Istovremeno, u Zagrebu se cijene kvadrata kuća kreću, prosječno, nešto više od 1250 eura; za čak 30 posto povoljnije od kvadrata stana. I općenito gledamo li najveće hrvatske gradove, cijena kvadrata kuće je povoljnija za 30 posto od stana.

No, i dalje su Dubrovnik i Split gradovi gdje su zabilježene više cijene kvadrata kuća budući da je tamo prisutna veća koncentracija luksuznih kuća, ali i činjenica da cijene nekretnina na obali postižu veće cijene. Iz tog smo razloga detaljnije istražili kretanje cijene kuća na obali i u nekim turističkim mjestima. Tako, npr. prosječna cijena kvadrata kuće u Biogradu n/m je u prošloj godini zabilježila rast od 11 posto i sada iznosi 1.634 eura.

U Trogiru, pak, su cijene kuća skočile nešto više od 5 posto i trenutno iznose u prosjeku oko 2.100 eura. No, postoje mjesta gdje su prosječne cijene kvadrata kuća zabilježile pad, pa su tako u Bibinju pokraj Zadra one niže za oko 3,5 posto i iznose oko 1.700 eura.

Na Njuškalu se može birati između gotovo 12 tisuća poslovnih prostora, što za prodaju, što za najam, a među njima je čak 1500 poslovnih prostora na prodaju u Zagrebu. Najveću cijenu u Zagrebu postižu poslovni prostori namijenjeni za uslužnu djelatnost te oni namijenjeni za trgovinu. U oba slučaja prosječna cijena kvadrata poslovnog prostora u Zagrebu je viša od 2000 eura. Istovremeno, najniže cijene po kvadratu postižu skladišni prostori kojima je prosječna cijena 740 eura. Uz Zagreb, najviše cijene poslovnih prostora s namjenom za trgovinu kreću se u priobalnim mjestima, pa se tako prosječna cijena kvadrata takvog poslovnog prostora u Splitu kreće oko 2100 eura, dok je u Dubrovniku ona za oko 200 eura viša.

Izvor: <http://www.poslovni.hr/nekretnine/>

Objava 01.03.2018. godine

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 gradske plaže, 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 građivih građevinskih zemljišta, I kategorije, koje su utržene kao građevinske čestice odnosno za gradnju stambenih građevina.

Zadnje evidentirane realizirane cijene građevinski čestica, prema namjeni i površini i na bliskim lokacijama predmetnoj, dostupne na dan vrednovanja iznose od 78 - 156 € /m².

Trenutno je evidentan pozitivan pomak na tržištu, ponuda nekvalitetnih nekretnina na prodaju te ekonomski aspekti društva, koji su značajno utjecali na blagi porast cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

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

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

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA**HOUSE PRICE INDICES**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	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	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse 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 (since the first quarter of 2017, the reference period for indices 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 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 sljedeći 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:	340,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1,00
Kategorija:	2.
Lokacija:	Štinjan
Dan vrednovanja:	30. srpnja 2018. 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 nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i Odsjeka za imovinu grada Pula, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja, a mogu se provjeriti na Općinskom sudu Pula-Pola.

Koristeći njihove podatke, koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina, nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrano je osam nekretnina, građevinskih čestica, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, osam građevinske čestice sličnih obilježja, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu u periodu od 2014 - 2018. godine, za potrebe izgradnje građevina stambene namjene na usporedivom području.

9.2.1. POREDBENE NEKRETNINE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i mjera)	građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Štinjan	140/36	162	125	12.10.2016.	S	1,20	1.	Štinjan
2.	Štinjan	19/4	2039	158	19.12.2014.	S	1,20	1.	Štinjan
3.	Štinjan	87/5	690	95	24.03.2017.	S	1,20	1.	Štinjan
4.	Štinjan	19/16	317	98	23.01.2015.	S	1,20	1.	Štinjan
5.	Štinjan	42/2	203	99	03.03.2017.	S	1,20	1.	Štinjan
6.	Štinjan	32/24	663	91	21.09.2016.	S	1,20	1.	Štinjan
7.	Štinjan	111/68	535	103	19.02.2016.	S	1,20	1.	Štinjan
8.	Štinjan	170/40	475	100	14.03.2018.	S	1,20	1.	Štinjan
9.	Štinjan	21/9	278	119	07.07.2017.	S	1,20	1.	Štinjan

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 evidentiranih 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.	Štinjan	140/36	162	125	12.10.2016.	S	1,20	1.	13,87 %
2.	Štinjan	19/4	2039	158	19.12.2014.	S	1,20	1.	63,64 %
3.	Štinjan	87/5	690	95	24.03.2017.	S	1,20	1.	-13,46 %
4.	Štinjan	19/16	317	98	23.01.2015.	S	1,20	1.	-10,73 %
5.	Štinjan	42/2	203	99	03.03.2017.	S	1,20	1.	-9,82 %
6.	Štinjan	32/24	663	91	21.09.2016.	S	1,20	1.	-17,11 %
7.	Štinjan	111/68	535	103	19.02.2016.	S	1,20	1.	-6,17 %
8.	Štinjan	170/40	475	100	14.03.2018.	S	1,20	1.	-8,91 %
9.	Štinjan	21/9	278	119	07.07.2017.	S	1,20	1.	8,40 %
Prosječna cijena u €/m ² :				110					

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

transakcija pod rednim brojem 2. - previsoka jedinična cijena

Kako je bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, 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 **110,00 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa 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.	Štinjan	140/36	162	125	12.10.2016.	101,39	108,67	1,07	133,75	€
3.	Štinjan	87/5	690	95	24.03.2017.	102,25	108,67	1,06	100,70	€
4.	Štinjan	19/16	317	98	23.01.2015.	101,00	108,67	1,08	105,84	€
5.	Štinjan	42/2	203	99	03.03.2017.	102,25	108,67	1,06	104,94	€
6.	Štinjan	32/24	663	91	21.09.2016.	101,80	108,67	1,07	97,37	€
7.	Štinjan	111/68	535	103	19.02.2016.	101,77	108,67	1,07	110,21	€
8.	Štinjan	170/40	475	100	14.03.2018.	108,67	108,67	1,00	100,00	€
9.	Štinjan	21/9	278	119	07.07.2017.	105,46	108,67	1,03	122,57	€
Prosječna cijena u €/m ² :									109,42	€

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 (koefficient iskorisivosti)	Koefficient za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Štinjan	140/36	162	133,8	0,40	0,40	1,20	1,00	133,80	€
3.	Štinjan	87/5	690	100,7	0,40	0,40	1,20	1,00	100,70	€
4.	Štinjan	19/16	317	105,8	0,40	0,40	1,20	1,00	105,80	€
5.	Štinjan	42/2	203	104,9	0,40	0,40	1,20	1,00	104,90	€
6.	Štinjan	32/24	663	97,4	0,40	0,40	1,20	1,00	97,40	€
7.	Štinjan	111/68	535	110,2	0,40	0,40	1,20	1,00	110,20	€
8.	Štinjan	170/40	475	100,0	0,40	0,40	1,20	1,00	100,00	€
9.	Štinjan	21/9	278	122,6	0,40	0,40	1,20	1,00	122,60	€
Prosječna cijena u €/m ² :				109,4					109,4	€

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.: 19/22, k.o. Štinjan, koja je oblikom i namjenom formirana, sukladno aktima za gradnju, za prometnu površinu, te nije gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja poredbenih nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice predmetnog područja koji se dobiva prema

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

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

KOEFICIJENT PROMETNE POVEZANOSTI	$k_{pp} =$	1,05	0,35
KOEFICIJENT POLOZAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,05	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,00	0,29
KOEFICIJENT NAMJENE NEKRETNINE	$k_t =$	0,80	0,14

$$K_p = 0,35 \times 1,05 + 0,22 \times 1,05 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 0,80 = \mathbf{1,00}$$

Povezanost predmetnog područja je odlična, u blizini glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,05 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,05 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene infrastrukture, za planirano područje je izgrađena komunalna i energetska infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 0,80 obzirom da je nekretnina u naravi prometna površina u služnosti susjednih izgrađene građevinske čestice.

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	140/3 6	162	125,00	133,75	133,80	-22%	-24,37	594
3.	Pula	87/5	690	95,00	100,70	100,70	8%	8,73	76
4.	Štinjan	19/16	317	98,00	105,84	105,80	3%	3,63	13
5.	Štinjan	42/2	203	99,00	104,94	104,90	4%	4,53	21
6.	Štinjan	32/24	663	91,00	97,37	97,40	11%	12,03	145
7.	Štinjan	111/6 8	535	103,00	110,21	110,20	-1%	-0,77	1
8.	Štinjan	170/4 0	475	100,00	100,00	100,00	9%	9,43	89
9.	Štinjan	21/9	278	119,00	122,57	122,60	-12%	-13,17	173
Prosjeak (medijan) u €/m ² :					109,43				1112

Standardno odstupanje (+-): 11,79	11%
Pravilo dva sigma (+-): 23,58	22%

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

11.1. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, k.č.br.: 19/22, k.o. Štinjan, je pripadak izgrađene pristupne prometne površine dijela ogranka ulice Puntičela s izgrađenom oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom (složene građevine), kojom se pristupa do građevinskog zemljišta naselja Štinjan, sabirna prometnica naselja na kojem su izgrađene građevine visokogradnje, stambene namejene, 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 građevina visokogradnje.

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 prodano na slobodnom tržištu nekretnina te je I kategorije, a zbog svoje površine, oblika i namjene predmetna nekretnina je II kategorija, gdje je propisani odnos udjela vrijednosti u postotcima 50-80 %. Za predmetnu nekretninu se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina zbog prostornim planom definirane namjene zemljišta, infrastrukturna namjena, te činjenice da je predmetna nekretnina na kojoj je zasnovano pravo služnosti pristupnog puta u korist k.č.br.: 19/2 nekretnine.

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.

11.1.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 19/22, k.o. Štinjan	II kategorija (prometne površine)	340,00	109,43	80	29.764,96
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					29.764,96

11.2. OBRAČUN IZNOSA NAKNADE SLUŽNOSTI PUTA

Preko predmetne čestice, k.č.br.: 19/22 u k.o Štinjan, koja ima priključak na javnoprometnu površinu osnovano je pravo služnost puta (kolnika) u korist katastarske čestice k.č.br.: 19/2 u k.o. Štinjan s igradenom građevinom stambene namjene, a koja se nalazi jugozapadnoj strani. Na taj način katastarska čestica k.č.br.: 19/2 u k.o Štinjan je dobila pristup na javnoprometnu površinu, što čini da je povlasna nekretnina dobila na vrijednosti. Jedinična tržišna vrijednost služnošću puta neopterećene nekretnine iznosi 87,54 €/m².

Uknjiženo pravo služnosti kolnika u korist k.č.br. 19/2 kao povlasnog dobra, a na teret k.č.br. 19/4 kao poslužnog dobra, i to lokacijom od završetka zadnjeg lijevog odvojka ulice Puntizela, k.č.br. 23/19 k.o. Štinjan, desno prema moru u smjeru zapada u širini 4 metra do postojećeg kolnog ulaza na povlasnu nekretninu, približne dužine 44,00 m', odnosno obuhvaća površinu od cca 172 m², za koju se obračunava umanjene vrijednosti predmetne nekretnine. Mjera (građevnog) korištenja, cijele, predmetne nekretnine nije okrnjena.

Korištenje puta proizvodi emisije onečišćivanja zraka i buku okoliša, no zbog slabog intenziteta prometa koji služi samo za povremeni pristup postojećoj građevini, isti će se zanemariti.

	OPIS PRAVA Pravo kolnika (obuhvaća i pravo staze) Voziti se po poslužnoj nekretnini jednom ili više zaprega, motornim vozilom i biciklom	Površina promatrane nekretnine (m ²) (1)	Prosječna izjednačena tržišna vrijednost nekretnine II kat (€/m ²) (2)	Postotak umanjenja u zoni stambene namjene (%) (3)	Vrijednost zemljišta II kategorije (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 19/22 k.o. Štinjan	Stupanj okrnjenosti: Umjerenog je intenziteta i opsega	172,00	87,54	70	10.539,82
Umanjenje vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti puta (iznos naknade):					10.539,82

Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta, Prilog 2., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, se odnosi na nekretnine stambene namjene, a predmetna je infrastrukturne namjene, koja nije predviđena pravilnikom i priložima, te je sukladno stupnju okrnjenosti odabran viši srednji postotak umanjene vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti puta.

Poslužna nekretnina je u naravi put s zasnovanim pravom služnosti puta s pravom prolaza pješice i provoza vozila, odnosno pravom staze i kolnika u korist k.č.br.: 19/2 u k.o. Štinjan, a nema izgrađenih građevina stambene namjene i nema mogućnosti gradnje istih, stoga je umanjene vrijednosti zbog buke okoliša i drugih gubitaka na poslužnoj nekretnini zanemareno, odnosno neće se obračunavati.

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, na kojem je izgrađena građevina infrastrukturne namjene, oznake k.č.br.: 19/22 u k.o. Štinjan se u zoni S - STAMBENA NAMJENA, u kojem se nalazi predmetna nekretnina

i nekretnina vezana s predmetnom čini k.č.br.: 19/4, u k.o. Štinjan, u vrijeme izrade ovog elaborata, je gradivo građevinsko zemljište I kategorije s započetom gradnjom građevine stambene namjene. Kako je pristupna prometnica izgrađena, a na povezanim nekretninama su izgrađene građevine uz nekretninu 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 na tom zemljištu.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 19/22 u k.o. Štinjan u zoni S -STAMBENA NAMJENA, i zemljište koje se nalaze uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da nema izgrađenih građevina ili građevinskih elemenata i da se u vrijeme očevida koristi kao javna prometna površina.

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)	87,54	x	340,00	=	29.763,60	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	29.763,60	x	1,00	=	29.763,60	€
Umanjenje vrijednosti nekretnine na dijelu s zasnovanim pravom služnosti (stavka 11.2. ovog elaborata):	10.539,82	x	1,00	=	10.539,82	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost s dodacima i odbicima)	29.763,60	-	10539,82	=	19.223,78	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	19.200,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnine upisane u ZK uložak broj: 7115, pripadak postojeće prometne površine u naselju Štinjan, dio ogranka ulice Puntičela, zemljišta predmetne površine 340 m², koju čini k.č.br.: 19/22 u k.o. Štinjan, u Puli, koja obuhvaća i predmetnu nekretninu. 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	19.223,78	7,39 kn	142.063,73
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			19.200,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			142.000,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			56,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			414,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestice koja je pripadak izgrađene pristupne prometnice u naselju Štinjan, koju čini katastarska čestica k.č.br.: 19/22 u k.o. Štinjan, sveukupne površine katastarske čestice 340 m², upisane u zemljišne knjige broj zk uložka 7115., u vlasništvu Stepušina Irena iz Litve, Vilnius, na dan 30. srpnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

19.200,00 €

(slovima: devetnaestisućadvijestotine eura)

odnosno:

142.000,00 kn

(slovima: stotinučetdesetdvijetisuće kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,394027 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.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja.

Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

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 - neslužbena kopija, preslika.

U Puli, 30. srpnja 2018. godine

PROCJENITELJ:

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

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 24.07.2018. 23:18

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30004/2017
Aktivne plombe:**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7115

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	19/4	ORANICA			1572	
2.	19/22	ORANICA			340	
		UKUPNO:			1912	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STEPUŠINA IRINA, OIB: 95984262158, LITVA, VILNIUS, ČIOBIŠKIO 7-28	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 25.05.2015. broj Z-5244/15 Temeljem Uredovne zabilješke od 21. svibnja 2015. godine, te isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-1840/15 i čl. 118 Zakona o zemljišnoj knjizi, prenosi se upis izvršen ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-12797/14 iz zk.ul. 1488 iste k.o., koji glasi: Zaprmljeno 08.12.2014. broj Z-12797/14 Temeljem pravomoćne i ovršne Presude Trgovačkog suda u Rijeci, Stalne službe u Pazinu, posl.br. 18 P-2968/2012-30 od 30. listopada 2014. godine i skice izmjere služnosti pristupnog puta od 31. prosinca 2013. godine, uknjižuje se pravo služnosti kolnika u korist kč.br. 19/2 kao povlasnog dobra a na teret kč.br. 19/4 kao poslužnog dobra, i to lokacijom od završetka zadnjeg lijevog odvojka ulice Puntizela, kč.br. 23/19 k. o. Štinjan, desno prema moru u smjeru zapada u širini 4 metra do postojećeg kolnog ulaza na povlasnu nekretninu.		
1.2	Zaprmljeno 09.10.2017. g. pod brojem Z-30004/2017 Čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti kolnika u korist kč.br. 19/2, a na teret kč. br. 19/4, upisana ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-12797/14, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na novonastalu kč.br. 19/22.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.07.2018.

14.2. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.07.2018. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTINJAN (Mbr. 324345)

Posjedovni list: 1897

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STEPSUŠINA IRINA, VILNIUS, ČIOBIŠKO 7-28, LITVA (VLASNIK)	95984262158

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
		19/4	PUNTIŽELA	1572	2B		
			ORANICA	1572			
		19/22	PUNTIŽELA	340	2B		
			ORANICA	340			
Ukupna površina katastarskih čestica				1912			

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

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

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, neizgrađeno građevinsko zemljište II kategorije, unutar naselja Štinjan u gradu Pula, sveukupne površine čestice 254 m2.	
KATASTARSKE ČESTICE:	19/18	
KATASTARSKA OPĆINA:	Štinjan	
ADRESA NEKRETNINE:	Ulica Puntizela, Pula	
VLASNIK NEKRETNINE:	GRAD PULA	1. Vlasnički dio: 1/1
ADRESA VLASNIKA:	Forum 2. 52 100 PULA	
OIB VLASNIKA:	79517841355	
ZADATAK I SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju na tržištu nekretnina.	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 22.900,00 € ili 169.000,00 kn

Pula, 30. srpnja 2018. godine

Procjenitelj:

SAŽETAK

ZEMLJIŠTE			
PODACI O NARUČITELJU			
1.	Naručitelj	GRAD PULA	
2.	Adresa naručitelja	Forum 2. 52 100 PULA	
3.	OIB naručitelja	79517841355	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište	
6.	Opis nekretnine	II kategorija zemljišta - stambena namjena	
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ulica Puntičela, Pula	
8.	Naselje	Puntičela - Štinjan, grad Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Vrsta izvotka	ZK	
10.	Općinski sud	Pula	
11.	Katastarska općina	Štinjan	
12.	Broj katastarske čestice	19/18	
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	1819	
14.	Vlasništvo	GRAD PULA	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	1402	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
23.	Katnost građevine	---	
24.	Godina gradnje/rekonstrukcije	---	godina
25.	NP (m2)	0,00	m2
26.	BP (m2)	0,00	m2
27.	NKP (m2)	0,00	m2
28.	Površina zemljišta (m2)	254	m2
29.	Površina promatranog zemljišta (m2)	254	m2
30.	Parkirni prostor (broj obezbijedenih)	----	kom
31.	Grijanje i klimatizacija	----	
32.	Energetski certifikat i razred	----	
33.	Stanje nekretnine	Neizgrađena i neuređena	
34.	Dovršenost (%)	----	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
35.	Tržišna vrijednost nekretnine	22.900,00	EUR
36.	Tržišna vrijednost nekretnine €/m2	90,00	EUR/m2
37.	Metoda procjene	Poredbena	
38.	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
39.	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
40.	Dan vrednovanja	30. srpnja 2018. godine	
41.	Dan kakvoće	30. srpnja 2018. godine	

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),
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

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 utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- 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-uređenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 66/13),

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 2168/01-03-06-00-0330-18-398 od 27. srpnja 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, katastarske čestice u gradivom dijelu naselja, uz ulicu Puntizela, u naravi neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, koje čini i predmetna k.č. br.: 19/18 u k.o. Štinjan, sveukupne površine čestice 254 m ² , u naselju Štinjan, grad Pula.
Dan vrednovanja:	30. srpnja 2018. godine
Dan kakvoće:	30. srpnja 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	28. srpnja 2018. godine, od 15.30 - 16.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2. 52 100 PULA
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje na tržištu nekretnina, neuređeno građevinsko zemljište, k.č. br.: 19/18 u k.o. Štinjan, sveukupne površine čestice 254 m ² .

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 dostavljene dokumentacije i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta predmeta vrednovanja:	Zemljište u zoni stambene namjene, pripadak postojeće neizgrađene površine stambene namjene, neuređeno i neodržavano zemljište, unutar naselja Štinjan.
Adresa nekretnine:	Ulica Puntizela, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	1819
Katastarska čestica broj:	19/18
Adresa kat. čestice:	PUNTIŽELA
Opis nekretnine iz ZK:	ORANICA
Katastarska općina:	Štinjan
Površina k.č.:	254 m ²
Namjena nekretnine:	Stambena namjena.

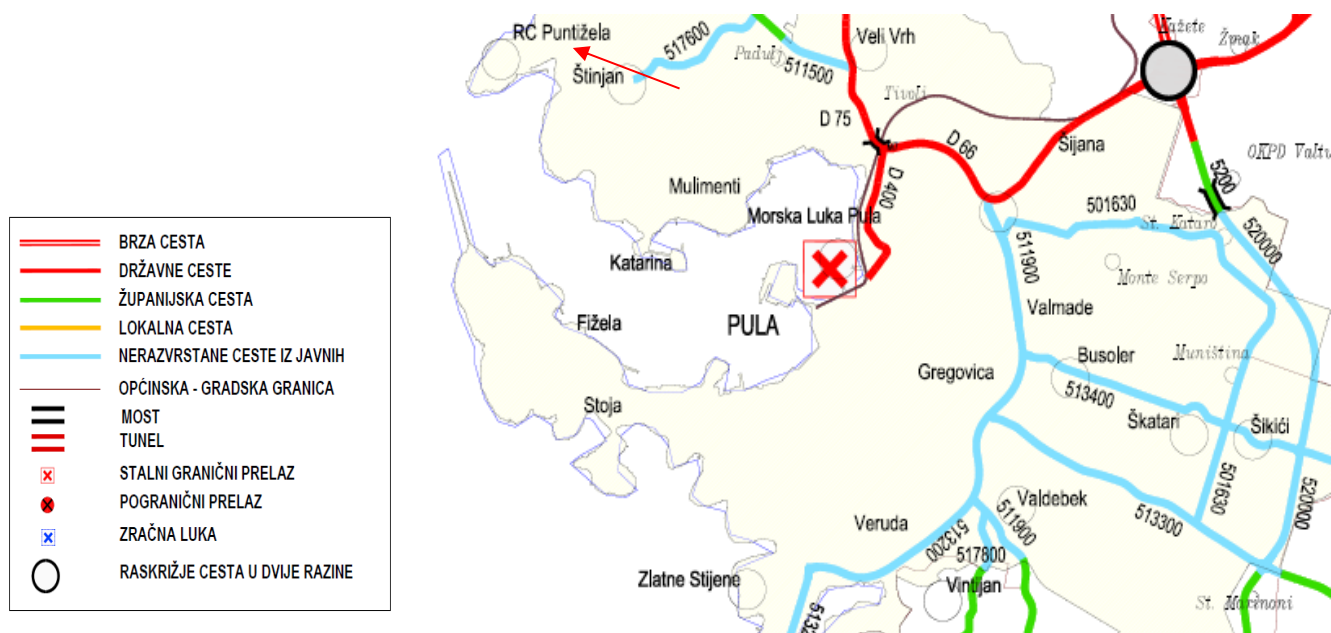
4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Štinjan.
Položaj u naselju i okruženje:	Nekretnina se nalazi na području gradskog naselja Štinjan u zapadnom dijelu naselja, oznake k.č.br.: 19/18, k.o. Štinjan, u zoni stambene namjene oznake "S", ugrađeno u postojeću zonu stambene namjene i zaštićenih

Udaljenost od piključka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,00 km.

Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 11,20 km.

Udaljenost od centra grada Pula, gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili gradskim prijevozom, cca 6,20 km.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

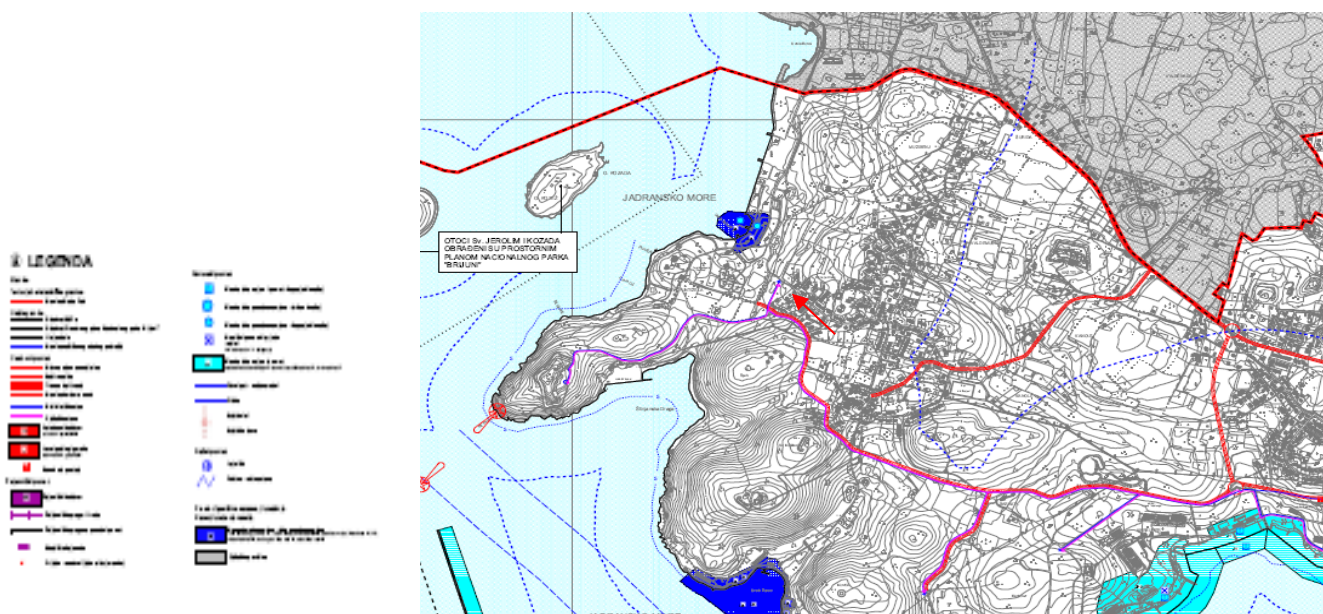
Postojeća prometnica uz promatranu nekretninu je glavna gradska prometnica, ulica, formirana između postojećih građevinskih čestica i stambenih građevina s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, s kompletno izvedenom infrastrukturom. Pristup s glavne gradske prometnice, do promatrane k.č.br.: 19/18 je moguć sa sjeveroistočne strane, u razini terena promatrane nekretnine u širini od cca 3,60 m, prometnicom s izvedenim nogostupima, javnom rasvjetom i odvodnjom oborinskih voda.

Oštećenja:

Prometnica je izgrađena, s asfaltnim zastorom, u naravi javna prometna površina novijeg vremena gradnje, s vidljivim površinskim oštećenjima nakon sanacije dogradnje komunalne i energetske infrastrukture.

Topografija:

čestica je u blagom nagibu usmjerenja sjeveroistok-jugozapad, a okolni teren, prometnice i javne površine su slične konfiguracije, a dijelom prilagođen okolišu izgrađenih 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. Štinjan, čini je k.č.br.: 19/18, oznake zemljišta oranica, promatrane površine 254 m², izlomljenog, nepravilnog oblika. Sjeveroistočni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 19/19, česticom javne prometne površine, ulica naziva Puntičela, s direktnim pristupom na promatranu površinu, a ostale strane su okrenute prema susjednim građevinskim česticama, na kojima su dijelom izgrađene obiteljska stambena građevina. Parcela nema određene granice, osima na jugoistočnoj strani na kojem je izgrađena parapetni zid i ograda, a sjeveroistočna, ulična, strana je omeđena rubnjacima. Predmetna nekretnina, oblikom, formom i uvjetima prostorno planske dokumentacije je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane planskom dokumentacijom i aktima za gradnju.

Veličina promatranog zemljišta:

254 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Predmetna čestica je u naravi neuređena, neodržavana i neizgrađena čestica.

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:

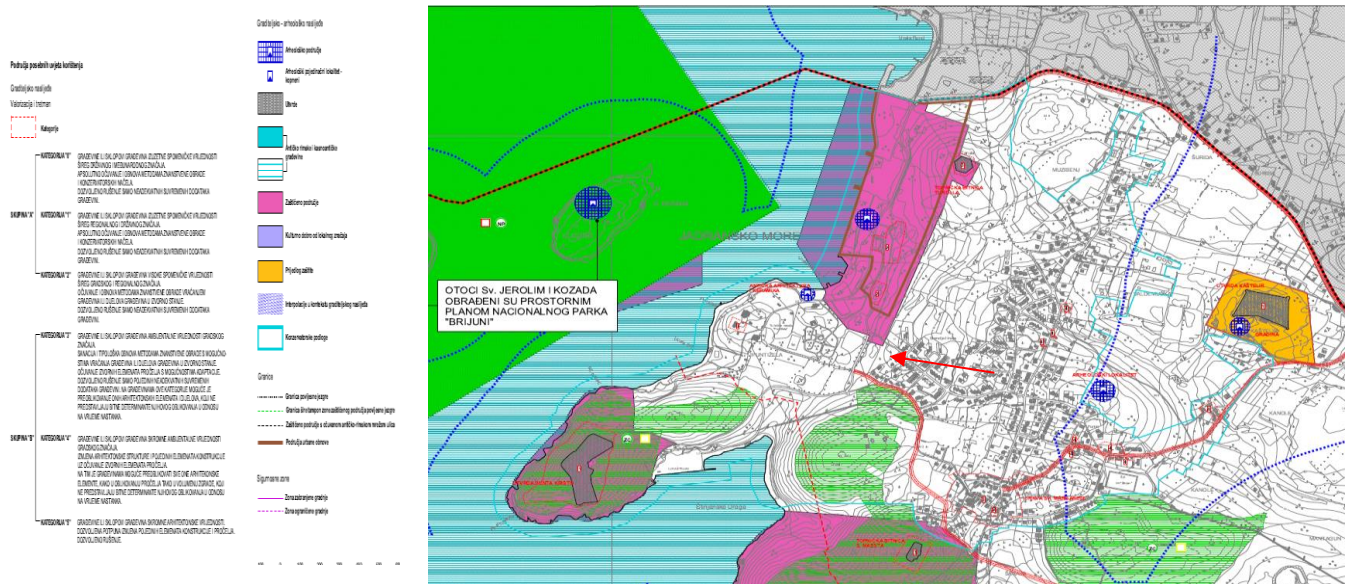
Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Vodozaštitna zona:

Izvan zaštićenog područja vodnog sliva.

Areološko naslijeđe:

Izvan područja arheološkog lokaliteta.



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

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje građevina stambene namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju zbog površine čestice koja ne zadovoljava minimalnu površinu, 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 ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja 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. Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu

sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka ovog članka) tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete komunalnih poduzeća i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže. Uvjeti i način gradnje su oznake "A/C", urbane morfologije i tipologije. Područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita. Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodom suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice

Lokacijski uvjeti:

Za građevinske čestice na kojima su predviđene uređene parterne površine, gdje se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

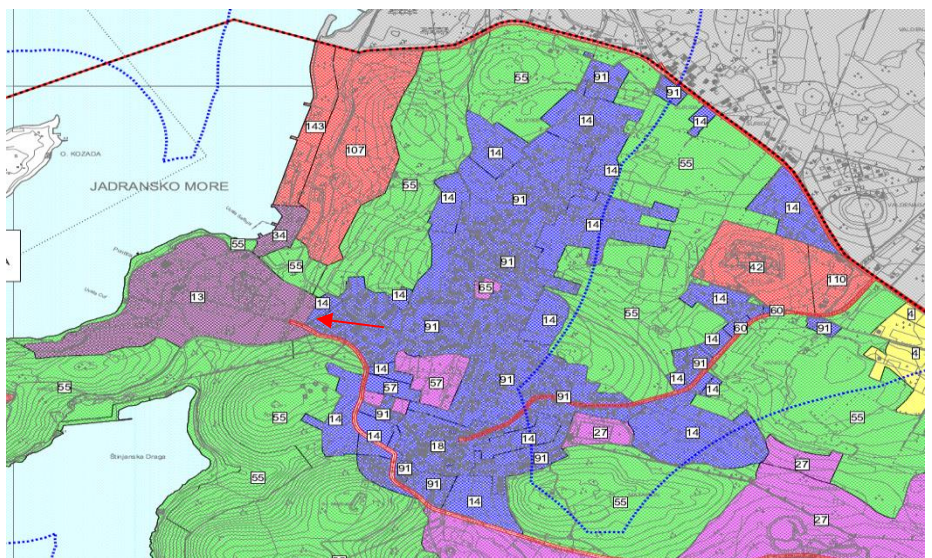
Oznaka zone:
 Tipologija građevine:
 Površina izgrađenosti min:
 Površina izgrađenosti max:
 Maksimalni k-ig:
 Najviša visina (m):
 Najveći broj nadz. etaža:
 Građevine visokogradnje:
 Pomoćne građevine:

A/C
14
70
200
0,40
10
3
da
ne

Uvjeti i način gradnje

- A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
- B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
- C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
- D - blokovske građevine
- E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
- F - poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
- G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
- H - poslovni tornjovi
- I - gradski orijentiri
- Groblje
- Povijesna jezgra
- Uređene 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, identificirana je predmetna nekretnina, područje obuhvata gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene, neizgrađeno građevinsko zemljište, temeljem kopije katastarskog plana – zemljište van uporabe, oznake k.č.br.: 19/18, k.o. Štinjan, uz koje su vezane druge izgrađene i neizgrađene građevinske čestice i prometna površina, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 1819 u vlasništvu vlasnika s određenim vlasničkim dijelom, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 1402., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istoj vlasničkoj strukturi i udjelu kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u dijelu vlasništva, načina uporabe i površine. Na temelju obrubljenih lomnih točki granica čestice, betonskim rubnjacima, ogradnih zidova i katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana, je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 1402 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 1819, sa stanjem na dan 24.07.2018. godine, odnosno 24.07.2018. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 1402.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	19/18	ORANICA	254	m ²
Ukupna površine katastarske čestice:			254	m²

Adresa k.č.: **PUNTIŽELA**
 Ime vlasnika: GRAD PULA, PULA (VLASNIK)
 OIB vlasnika: 88733676642
 Udio: 1/1.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka : 1819.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	19/18	ORANICA	254	m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			254	m²

1. Vlasnički dio: 1/1

Ime vlasnika: GRAD PULA
 Adresa vlasnika: ----
 OIB: ----
 Ubilježeni tereti: **Tereta nema na predmetnoj nekretnini.**
 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 na očevidu.

Izvadak iz ZK:	Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 1819., neslužbena kopija, preuzeta na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 24. svibnja 2018. godine.
Posjedovni list:	Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 1402, sa stanjem na dan 24. svibnja 2018. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Nije dostavljena. Kopija katastarskog plana preuzeta sa javno dostupnih stranica DGU.
Akti za gradnju:	Nisu dostavljeni.
Informacije sudionika:	Nema.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Ulica Puntizela



Ulica Puntizela uz predmetnu nekretninu



Ulica Puntizela uz predmetnu nekretninu



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINE

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.	19/18	1/1	ORANICA	2	254,00	m ²
Sveukupno P zeljišta :					254	m ²

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i planirano za gradnju građevina stambene namjene u zoni S - STAMBENA NAMJENA, naselja Štinjan. 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 nisu ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog planom predviđene minimalne površine građevinske čestice. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, a kako na čestici nema izgrađenih građevina, te se stoga smatra legalnom.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta: II kategorija.
 Izgrađenost: Neizgrađena.
 Položaj nekretnina u naselju: Čestica se nalazi unutar planirane zone izgradnje građevina stambene namjene, okružena česticama iste namjene i uporabe, u neposrednoj blizini izgrađenog dijela naselja s građevinama stambene namjene i obale mora.
 Komunalna opremljenost: U javnoj površini je izvedena kompletna komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice: Uređena 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: Nije izgrađena u ovom dijelu naselja.
 Komunalna opremljenost prometnice: Opremljena.
 Komunalna zona: Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Štinjan u kojem se nalazi predmetna nekretnina je II zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 96,80 kn/m³ BRV-a.

Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina zbog male površine.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne čestice i parcele s izgrađenim građevinama. Čestica graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim česticama, koje su naravi neuređana površina.
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 građivo 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). Komunalni doprinos obračunava se u skladu s obujmom, odnosno po m³ (prostornom metru) građevine koja se gradi na građevnoj čestici, a kod građevine koja se uklanja zbog građenja nove građevine ili kada se postojeća građevina dograđuje ili nadograđuje, komunalni se doprinos obračunava na razliku u obujmu u odnosu na prijašnju građevinu. Iznimno od odredbe za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m² tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m² izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun po m³ građevina u toj zoni. Način utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa određen je pravilnikom kojeg donosi ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo. Čestica se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 96,80 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%, 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. godini, 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 sektora 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

Prema istraživanju Njuškala provedenom na uzorku od 153 tisuće aktivnih oglasa, cijene nekretnina u Hrvatskoj su, na godišnjoj razini, rasle za 1,85 posto. Cijene stanova porasle su za gotovo 4,4 posto, dok su cijene kuća više za 1,8 posto. Iako već duže vrijeme bilježimo veći porast cijena stanova u odnosu na cijene kuća, kada usporedimo cijene u veljači sa mjesecom ranije primjećujemo nešto veći rast cijena kuća. Pa su tako cijene kuća u Hrvatskoj, na mjesečnoj razini, više za gotovo 1 posto, dok su cijene stanova porasle za pola posto.

Posjećenost kategorije Nekretnine u veljači ove godine je za čak 16 posto viša u odnosu na isti mjesec lani, te 23 posto u odnosu na 2016. godinu. Ukoliko gledamo strane posjetitelje navedene kategorije, oni uglavnom dolaze iz Njemačke, Slovenije, BiH te Austrije, Švedske i Švicarske. Zanimljivo, zabilježen je i porast posjeta iz Sjedinjenih Američkih Država za čak 9 posto u dvije godine.

I dalje je prisutan ubrzani rast cijena stanova u najvećim hrvatskim gradovima, pa su tako cijene stanova u Puli više za 12 posto u odnosu na isti period prošle godine, dok su cijene stanova u Zagrebu skočile za 8 posto i ovog puta prešle 1.800 eura po kvadratnom metru.

Dok cijene stanova u nekim gradovima u Slavoniji, poput Đakova i Slavonskog Broda, bilježe pad i po 5 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine, istovremeno u Osijeku i Vinkovcima cijene stagniraju. Prosječna cijena kvadrata stana u Osijeku iznosi 933 eura, dok u Vinkovcima ona iznosi 722 eura. Gledajući cijene kvadrata nekretnina u većim hrvatskim gradovima, vidljivo je da se najniže cijene kreću na istoku Hrvatske. Tako npr. prosječna cijena stana u Vukovaru iznosi 547 eura, dok se prosječna cijena kuće s dvorištem tamo istovremeno kreće oko 429 eura.

Najviše prosječne cijene kvadrata nekretnina i dalje se nalaze u Dubrovniku, gdje cijena kvadrata stana prosječno iznosi 3.374 eura, dok su kvadrati kuća 36 posto skuplji i iznose 4.600 eura. Kvadrat stana u Dubrovniku je u 12 mjeseci skočio za gotovo 20 posto, što je najviše u cijeloj Hrvatskoj.

U Zagrebu je također prisutan rast cijena kvadrata stanova, pa tako u ovom trenutku prosječna cijena iznosi 1.803 eura. Navedeno nas upućuje na sve ubrzaniji rast cijena nekretnina, koji je započeo prije 2 godine. Istovremeno, u Zagrebu se cijene kvadrata kuća kreću, prosječno, nešto više od 1250 eura; za čak 30 posto povoljnije od kvadrata stana. I općenito gledamo li najveće hrvatske gradove, cijena kvadrata kuće je povoljnija za 30 posto od stana.

No, i dalje su Dubrovnik i Split gradovi gdje su zabilježene više cijene kvadrata kuća budući da je tamo prisutna veća koncentracija luksuznih kuća, ali i činjenica da cijene nekretnina na obali postižu veće cijene. Iz tog smo razloga detaljnije istražili kretanje cijene kuća na obali i u nekim turističkim mjestima. Tako, npr. prosječna cijena kvadrata kuće u Biogradu n/m je u prošloj godini zabilježila rast od 11 posto i sada iznosi 1.634 eura.

U Trogiru, pak, su cijene kuća skočile nešto više od 5 posto i trenutno iznose u prosjeku oko 2.100 eura. No, postoje mjesta gdje su prosječne cijene kvadrata kuća zabilježile pad, pa su tako u Bibinju pokraj Zadra one niže za oko 3,5 posto i iznose oko 1.700 eura.

Na Njuškalu se može birati između gotovo 12 tisuća poslovnih prostora, što za prodaju, što za najam, a među njima je čak 1500 poslovnih prostora na prodaju u Zagrebu. Najveću cijenu u Zagrebu postižu poslovni prostori namijenjeni za uslužnu djelatnost te oni namijenjeni za trgovinu. U oba slučaja prosječna cijena kvadrata poslovnog prostora u Zagrebu je viša od 2000 eura. Istovremeno, najniže cijene po kvadratu postižu skladišni prostori kojima je prosječna cijena 740 eura. Uz Zagreb, najviše cijene poslovnih prostora s namjenom za trgovinu kreću se u priobalnim mjestima, pa se tako prosječna cijena kvadrata takvog poslovnog prostora u Splitu kreće oko 2100 eura, dok je u Dubrovniku ona za oko 200 eura viša.

Izvor: <http://www.poslovni.hr/nekretnine/>

Objava 01.03.2018. godine

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 gradske plaže, 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 građivih građevinskih zemljišta, I kategorije, koje su utržene kao građevinske čestice odnosno za gradnju stambenih građevina.

Zadnje evidentirane realizirane cijene građevinski čestica, prema namjeni i površini i na bliskim lokacijama predmetnoj, dostupne na dan vrednovanja iznose od 91 - 158 € /m².

Trenutno je evidentan pozitivan pomak na tržištu, ponuda nekvalitetnih nekretnina na prodaju te ekonomski aspekti društva, koji su značajno utjecali na blagi porast 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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	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	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indekse 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 (since the first quarter of 2017, the reference period for indices 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 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 "STAMBENA NAMJENA", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stambene namjene "S", te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze prometnice, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja prometnica.

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:	254,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1,00
Kategorija:	2.
Lokacija:	Štinjan
Dan vrednovanja:	30. srpnja 2018. 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 nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i Odsjeka za imovinu grada Pula, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja, a mogu se provjeriti na Općinskom sudu Pula-Pola.

Koristeći njihove podatke, koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina, nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrano je osam nekretnina, građevinskih čestica, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, osam građevinske čestice sličnih obilježja, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu u periodu od 2014 - 2018. godine, za potrebe izgradnje građevina stambene namjene na usporedivom području.

9.2.1. POREDBENE NEKRETNINE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i mjera)	građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Štinjan	140/36	162	125	12.10.2016.	S	1,20	1.	Štinjan
2.	Štinjan	19/4	2039	158	19.12.2014.	S	1,20	1.	Štinjan
3.	Štinjan	87/5	690	95	24.03.2017.	S	1,20	1.	Štinjan
4.	Štinjan	19/16	317	98	23.01.2015.	S	1,20	1.	Štinjan
5.	Štinjan	42/2	203	99	03.03.2017.	S	1,20	1.	Štinjan
6.	Štinjan	32/24	663	91	21.09.2016.	S	1,20	1.	Štinjan
7.	Štinjan	111/68	535	103	19.02.2016.	S	1,20	1.	Štinjan
8.	Štinjan	170/40	475	100	14.03.2018.	S	1,20	1.	Štinjan
9.	Štinjan	21/9	278	120	07.07.2017.	S	1,20	1.	Štinjan

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 evidentiranih 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.	Štinjan	140/36	162	125	12.10.2016.	S	1,20	1.	13,75 %
2.	Štinjan	19/4	2039	158	19.12.2014.	S	1,20	1.	63,64 %
3.	Štinjan	87/5	690	95	24.03.2017.	S	1,20	1.	-13,55 %
4.	Štinjan	19/16	317	98	23.01.2015.	S	1,20	1.	-10,82 %
5.	Štinjan	42/2	203	99	03.03.2017.	S	1,20	1.	-9,91 %
6.	Štinjan	32/24	663	91	21.09.2016.	S	1,20	1.	-17,19 %
7.	Štinjan	111/68	535	103	19.02.2016.	S	1,20	1.	-6,27 %
8.	Štinjan	170/40	475	100	14.03.2018.	S	1,20	1.	-9,00 %
9.	Štinjan	21/9	278	120	07.07.2017.	S	1,20	1.	9,20 %
Prosječna cijena u €/m ² :				110					

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

transakcija pod rednim brojem 2. - previsoka jedinična cijena

Kako je bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, 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 **110,00 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa 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.	Štinjan	140/36	162	125	12.10.2016.	101,39	108,67	1,07	133,75	€
3.	Štinjan	87/5	690	95	24.03.2017.	102,25	108,67	1,06	100,70	€
4.	Štinjan	19/16	317	98	23.01.2015.	101,00	108,67	1,08	105,84	€
5.	Štinjan	42/2	203	99	03.03.2017.	102,25	108,67	1,06	104,94	€
6.	Štinjan	32/24	663	91	21.09.2016.	101,80	108,67	1,07	97,37	€
7.	Štinjan	111/68	535	103	19.02.2016.	101,77	108,67	1,07	110,21	€
8.	Štinjan	170/40	475	100	14.03.2018.	108,67	108,67	1,00	100,00	€
9.	Štinjan	21/9	278	120	07.07.2017.	105,46	108,67	1,03	123,60	€
Prosječna cijena u €/m ² :									109,55	€

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 (koefficient iskorisivosti)	Koefficient za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Štinjan	140/36	162	133,8	0,40	0,40	1,20	1,00	133,80	€
3.	Štinjan	87/5	690	100,7	0,40	0,40	1,20	1,00	100,70	€
4.	Štinjan	19/16	317	105,8	0,40	0,40	1,20	1,00	105,80	€
5.	Štinjan	42/2	203	104,9	0,40	0,40	1,20	1,00	104,90	€
6.	Štinjan	32/24	663	97,4	0,40	0,40	1,20	1,00	97,40	€
7.	Štinjan	111/68	535	110,2	0,40	0,40	1,20	1,00	110,20	€
8.	Štinjan	170/40	475	100,0	0,40	0,40	1,20	1,00	100,00	€
9.	Štinjan	21/9	278	123,6	0,40	0,40	1,20	1,00	123,60	€
Prosječna cijena u €/m ² :				109,6					109,6	€

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.: 19/18, k.o. Štinjan, koja površinom nije formirana, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, te nije gradiva, te položaja poredbenih nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice predmetnog područja 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	$k_{pp} =$	1,05	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,05	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,00	0,29
KOEFICIJENT NAMJENE NEKRETNINE	$k_t =$	1,00	0,14

$$K_p = 0,35 \times 1,05 + 0,22 \times 1,05 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 1,0 = \mathbf{1,03}$$

Povezanost predmetnog područja je odlična, u blizini glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,05 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,05 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene infrastrukture, za planirano područje je izgrađena komunalna i energetska infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina u naravi površinom manja od propisane.

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	140/3 6	162	125,00	133,75	133,80	-22%	-24,25	588
3.	Pula	87/5	690	95,00	100,70	100,70	8%	8,85	78
4.	Štinjan	19/16	317	98,00	105,84	105,80	3%	3,75	14
5.	Štinjan	42/2	203	99,00	104,94	104,90	4%	4,65	22
6.	Štinjan	32/24	663	91,00	97,37	97,40	11%	12,15	148
7.	Štinjan	111/6 8	535	103,00	110,21	110,20	-1%	-0,65	0
8.	Štinjan	170/4 0	475	100,00	100,00	100,00	9%	9,55	91
9.	Štinjan	21/9	278	120,00	123,60	123,60	-13%	-14,05	197
Prosjeck (medijan) u €/m ² :					109,55				1138

Standardno odstupanje (+-): 11,93

11%

Pravilo dva sigma (+-): 23,86

22%

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

11.1. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, k.č.br.: 19/18, k.o. Štinjan, je pripadak izgrađene pristupne prometne površine dijela ogranka ulice Puntičela s izgrađenom oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom (složene građevine), kojom se pristupa do građevinskog zemljišta naselja Štinjan, sabirna prometnica naselja na kojem su izgrađene građevine visokogradnje, stambene namejene, 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 građevina visokogradnje.

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 prodano na slobodnom tržištu nekretnina te je I kategorije, a zbog svoje površine, oblika i namjene predmetna nekretnina je II kategorija, gdje je propisani odnos udjela vrijednosti u postocima 50-80 %. Za predmetnu nekretninu se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina zbog prostornim planom definirane namjene zemljišta, stambena namjena, te činjenice da je predmetna nekretnina uz glavnu gradsku prometnicu i neposrednoj blizini mora.

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.

11.1.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postocima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 19/18, k.o. Štinjan	II kategorija (mala površina)	254,00	109,55	80	22.260,56
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					22.260,56

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	87,64	x	254,00	=	22.260,56	€	
Dodatak na obilježja	22.260,56	x	1,03		22.928,38		
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):					=	22.900,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, neizgrađeno građevinsko zemljište II kategorije namijenjeno za gradnju građevina stambene namjene, na dan kakvoće, nekretnine upisane u ZK uložak broj: 1819, u naselju Štinjan, uz ulicu Puntizela, zemljišta predmetne površine 254 m², koju čini k.č.br.: 19/18 u k.o. Štinjan, oznake katastarske kulture ORANICA u Puli, koja obuhvaća i predmetnu nekretninu. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	22.928,38	7,39 kn	169.440,73
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			22.900,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			169.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			90,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			665,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost nekretnine, neizgrađene čestice II kategorije u naselju Štinjan, koju čini katastarska čestica k.č.br.: 19/18 u k.o. Štinjan, sveukupne površine katastarske čestice 254 m², upisane u zemljišne knjige broj zk uložka 1819., u vlasništvu GRAD PULA, na dan 30. srpnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

22.900,00 €

(slovima: dvadesetdvijetisućetristotine eura)

odnosno:

169.000,00 kn

(slovima: stotinušezdesetdevettisuća kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,394056 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.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja.

Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

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 nevažecim.

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 - neslužbena kopija, preslika.

U Puli, 30. srpnja 2018. godine

PROCJENITELJ:

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

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 24.07.2018. 23:18

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26740/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1819

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	19/1	ORANICA			969	Pripis iz uložka 1352
2.	19/8	VINOGRAD			1950	Pripis iz uložka 1352
3.	19/18	ORANICA			254	Pripis iz uložka 1352
4.	19/19	ORANICA			38	Pripis iz uložka 1352
5.	52/1 ZGR.	ZGRADA			3776	Pripis iz uložka 1352
6.	239/1	ŠUMA			3592	Pripis iz uložka 1352
7.	241/20	NEPLODNO			70133	Pripis iz uložka 1352
8.	257/4	ŠUMA			35166	Pripis iz uložka 1352
9.	257/5	ŠUMA			6640	Pripis iz uložka 1352
10.	266/2	ORANICA			10556	Pripis iz uložka 1352
11.	280/5	ŠUMA				Pripis iz uložka 1352
12.	280/12	PUT			2895	Pripis iz uložka 1352
13.	280/13	PAŠNJAK			40196	Pripis iz uložka 1352
14.	282/2	PAŠNJAK			3248	Pripis iz uložka 1352
15.	284	PAŠNJAK			1640	Pripis iz uložka 1352
16.	307/1	NEPLODNO			19694	Pripis iz uložka 1352

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.07.2018. 19:13:35

Stranica: 1

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1819A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
17.	307/2	TVRĐAVA			934	Pripis iz uložka 1352
18.	308/1	PUT			7604	Pripis iz uložka 1352
19.	308/2	PUT			196	Pripis iz uložka 1352
20.	308/3	PUT			238	Pripis iz uložka 1352
21.	308/4	PUT			42	Pripis iz uložka 1352
22.	308/5	PUT			1150	Pripis iz uložka 1352
23.	330	ORANICA				Pripis iz uložka 1352
24.	336	ORNICA			11959	Pripis iz uložka 1352
25.	337/1	VINOGRAD			4208	Pripis iz uložka 1352
26.	338	MASLINIK			6765	Pripis iz uložka 1352
27.	339	PAŠNJAK			442	Pripis iz uložka 1352
28.	340/1	PAŠNJAK			2281	Pripis iz uložka 1352
		UKUPNO:			236566	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD PULA		
2.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 17.05.2006. broj Z-7029/06 Temeljem Rješenja uprave za zaštitu kulturne baštine konzervatorskog odjela Pula, klasa: UP I 612-08/06-05/4012 od 15. svibnja 2006. godine, zabilježuje se da se kč. br. 307/1 stavlja pod preventivnu zaštitu.	
3.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 17.05.2006. broj Z-7029/06 Temeljem Rješenja uprave za zaštitu kulturne baštine konzervatorskog odjela Pula, klasa: UP I 612-08/06-05/4012 od 15. svibnja 2006. godine, zabilježuje se da se kč. br. 307/2 stavlja pod preventivnu zaštitu.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1819

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 23.03.2010. broj Z-4304/10 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu posl. br. P-177/10, zabilježuje se spor koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu pod posl. br. P-177/10 u pogledu kč. br. 241/6.	
4.2	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 14.12.2011. broj Z-13455/11 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područni ured za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/11-02/594 od 18. listopada 2011. god., s nacrtom, te pravomoćnog Rješenja DGU - Područni ured za katastar Pula - Pola, klasa: UP/I-932-07/11-02/593 od 04. studenog 2011. god. čini se vidljivim da zabilježba spora koja se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu pod posl.br.P-177/10 u pogledu kč.br.241/6, upisana ovom rješenjem br.Z-4304/10 pod B red.br.9.1., sada se odnosi i na novonastalu kč.br.241/20.	
5.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 04.07.2011. broj Z-7261/11 Temeljem konačnog i pravomoćnog Rješenja, Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, klasa: UP-I-612-08/08-06/0606 od 22. prosinca 2008. godine, zabilježuje se da Utvrda Munida (Monte Monetta, Munide) i topnička bitnica Žunac (Zonchi) kod Štinjana u Puli, imaju svojstvo kulturnog dobra, s prostornim međama koje obuhvaćaju kč.br.zgr. 52/1, kč.br.zgr. 56, kč.br. 280/6, kč.br. 280/12, kč.br. 280/13, kč.br. 282/2, kč.br. 284, dio kč.br. 280/14 te kč.br. 280/1, kč.br. 280/11 i kč.br. 280/17, sve k.o. Štinjan.	
6.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-7997/12 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl.br. 20 P-1659/12-2 od 26. srpnja 2012. godine, zabilježuje se spor koji se vodi glede utvrđenja prava vlasništva na kč.br.zgr. 52/1, kč.br. 282/2, kč.br. 284, kč.br. 307/1, kč.br. 307/2 i kč.br. 308.	
6.2	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-1380/15 Temeljem Prijavnog lista DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/13-02/179 od 30. srpnja 2013. godine sa nacrtom te pravomoćnog Rješenja DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/14-02/695 od 02. siječnja 2015. godine čini se vidljivim da zabilježba spora koji se vodi glede utvrđivanja prava vlasništva na kč.br.308, upisana ovom rješenjem posl.br.Z-7997/12 pod B red.br.11.1, sada odnosi i na novonastale kč.br.308/1, kč.br.308/2, kč.br.308/3, kč.br.308/4, kč.br.308/5.	
7.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2013. broj Z-7548/13 Na temelju Rješenja Županijskog suda u Puli-Pola posl. br. Gž-185/13 od 3. srpnja 2013. godine i čl. 127. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra koji se vodi pred Državnom geodetskom upravom, Uredom za katastar Pula i Općinskim sudom u Puli pod posl. br. Z-6714/11 i Z-7247/11, a glede kč.br.zgr. 52/1, kč.br. 280/12, kč.br. 308 i kč.br. 330.	
7.2	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-1380/15 Temeljem Prijavnog lista DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/13-02/179 od 30. srpnja 2013. godine sa nacrtom te pravomoćnog Rješenja DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/14-02/695 od 02. siječnja 2015. godine čini se vidljivim za zabilježba postupka utvrđivanja granice pomorskog dobra koji se vodi pred Državnom geodetskom upravom, Uredom za katastar Pula i Općinskom sudom u Puli glede kč.br.308, upisana ovom rješenjem posl.br.Z-7548/13 pod B red.br.13.1, sada odnosi i na novonastale kč.br.308/1, kč.br.308/2, kč.br.308/3, kč.br.308/4, kč.br.308/5.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1819

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 17.10.2013. broj Z-11049/13 Temeljem pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/10-06/0035 od 24. veljače 2010. godine, zabilježuje se da Utvrda Monte Grosso s topničkim bitnicama Valmaggione, Monte Grosso i Sv. Maištada (Monte S. Maesta) imaju svojstvo kulturnog dobra, s prostornim međama koje obuhvaćaju kč.br. 307/1, kč.br. 307/2, dio 308, kč.br. 307/3, kč.br. 311/4, kč.br. 311/3, kč.br. 327/5, dio kč.br. 327/7, kč.br. 306, kč.br. 278/3, kč.br. 278/1, kč.br. 278/2, kč.br. 279/1, kč.br. zgr. 52/2, kč.br. 311/1, dio kč.br. 327/1 i kč.br. 327/6 sve k.o. Štinjan.	
8.2	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-1380/15 Temeljem Prijavnog lista DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/13-02/179 od 30. srpnja 2013. godine sa nacrtom te pravomoćnog Rješenja DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/14-02/695 od 02. siječnja 2015. godine čini se vidljivim da zabilješka da Utvrda Monte Grosso s topničkim bitnicama Valmaggione, Monte Grosso i Sv. Maištada (Monte S. Maesta) ima svojstvo kulturnog dobra, s prostornim međama koje obuhvaćaju i kč.br. 308 upisana ovos.rješenjem posl.br.Z-11049/13 pod B red.br.14.1., sada odnosi i na novonastale kč.br. 308/1, kč.br.308/2, kč.br.308/3, kč.br.308/4, kč.br.308/5.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći teret: Primljeno 05. lipnja 2002. br Z - 3809/02 Usljed teretnog prijenosa nekretnina u A, prenosi se i slijedeći upis: Primljeno 27. rujna 1990. br. Z-3865/90 Na temelju pravomoćnog Rješenja Općine Pula od 27. prosinca 1989. g. br. UP-I-944-17/89-01/3 uknjižuje se pravo služnosti prolaza, prijevoza, postavljanje i održavanja vodovodne mreže dovodno - odvodnog cjevovoda za Štinjan na teret kč. 307/1, u korist: RO "VODOVOD", PULA		
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći teret: Primljeno 05. lipnja 2002. br Z - 3809/02 Usljed teretnog prijenosa nekretnina u A, prenosi se i slijedeći upis: Primljeno 27. rujna 1990. br. Z-3865/90 Na temelju pravomoćnog Rješenja Općine Pula od 27. prosinca 1989. g. br. UP-I-944-17/89-01/3 uknjižuje se pravo služnosti prolaza, prijevoza, postavljanje i održavanja vodovodne mreže dovodno - odvodnog cjevovoda za Štinjan na teret kč. 307/2, u korist: RO "VODOVOD", PULA		
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Usljed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći teret: Zaprimljeno 26.05.2011. broj Z-5825/11 Temeljem Ugovora o služnosti od 15. travnja 2009. godine, skice trase, Aneksa Ugovora o služnosti kl. 944-17/09-01/2, Urbr: 2168/01-04-01-0395-09-8 od 03. svibnja 2011. godine, Potvrde, Grada Pule od 14. listopada 2009. godine, Punomoći od 01. srpnja 2008. godine - koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-9051/10 i Punomoći od 21. siječnja 2011. godine - koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-1121/11, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja kabelaške trase, odnosno elektroenergetske mreže na teret kč.br. 308, u korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., OIB: 28921978587, ZAGREB		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.07.2018. 19:13:35

Stranica: 4

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 27.03.2015. broj Z-3042/15 Uslijed prijenosa nekretnine u A prenosi se slijedeći teret: Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-1380/15 Temeljem Prijavnog lista DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/13-02/179 od 30. srpnja 2013. godine sa nacrtom te pravomoćnog Rješenja DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/14-02/695 od 02. siječnja 2015. godine čini se vidljivim da uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja kabelaške terase, odnosno elektroenergetske mreže na teret kč.br. 308, upisana ovom rješenjem posl.br.Z-5825/11 pod C red.br.7.1., sada odnosi i na novonastale kč.br.308/1, kč.br.308/2, kč.br.308/3, kč.br.308/4, kč.br.308/5.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-4820/12 Temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti od 07. ožujka 2012. godine, Geodetskog elaborata nepotpunog izvlaštenja NN priključak groblje Štinjan br. 48/2012 od 17. veljače 2012. godine, Punomoći od 14. prosinca 2011. godine koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-1136/12 i Punomoći od 26. ožujka 2012. godine koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-4254/12, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja objekta NN priključka - groblje Štinjan na teret kč.br. 308, u korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., OIB: 28921978587, ZAGREB		
4.2	Zaprimljeno 12.02.2015. broj Z-1380/15 Temeljem Prijavnog lista DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/13-02/179 od 30. srpnja 2013. godine sa nacrtom te pravomoćnog Rješenja DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/14-02/695 od 02. siječnja 2015. godine čini se vidljivim da se pravo služnosti radi polaganja i održavanja objekta NN priključka-groblje Štinjan na teret kč.br.308, upisana ovom rješenjem posl.br.Z-4820/12 pod C red.br.8.1., sada odnosi i na novonastale kč.br. 308/1, kč.br.308/2, kč.br.308/3, kč.br.308/4, kč.br.308/5.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.07.2018.

14.2. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.07.2018. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTINJAN (Mbr. 324345)

Posjedovni list: 1402

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA, PULA (VLASNIK)	88733676642

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
*		2/8	ŠTINJAN DVORIŠTE	21 21	6		
*		3/1	ŠTINJAN KUĆA I DVORIŠTE	94 94	6		
*		3/2	ŠTINJAN G.ZGR I DVOR	76 76	6		
		6	PUNTIŽELA PAŠNJAK	3240 3240	1		
*		11/1	ŠTINJAN DVORIŠTE	164 164	6		
*		14/1	ŠTINJAN KUĆA, ŠTINJAN	46 46	6		
*		14/4	ŠTINJAN DVORIŠTE	15 15	6		
		19/1	PUNTIŽELA ORANICA	969 969	2 B		
		19/6	TURULU PAŠNJAK	3405 3405	2		
		19/7	TURULU PAŠNJAK	1738 1738	2		
		19/8	TURULU PAŠNJAK	1950 1950	2		
		19/18	PUNTIŽELA ORANICA	254 254	2 B		
		19/19	PUNTIŽELA ORANICA	38 38	2 B		

