



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18) Gradonačelnik Grada Pule dana 22. listopada 2018. godine, donosi

## **ODLUKU** **o kupnji zemljišta – Ulica Lokoduz**

### I

Utvrđuje se:

- da je temeljem Zakona o cestama te Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 023-01/12-01/1201 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0334-13-3 od 12.12.2013. godine i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 340-09/16-01/2 Urbroj: 2168/01-03-06-00-0247-16-3 od 26.10.2016. godine, od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/18-02/441 Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine o tehničkoj ispravnosti,
- da je navedeni Geodetski elaborat proveden u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli Rješenjem Općinskog suda u Puli posl.br. Z-20468/18 od 02.07.2018. godine,
- da iz navedenog Geodetskog elaborata proizlazi da nekretnina k.č. br. 3211/3 k.o. Pula 213 m<sup>2</sup> u vlasništvu Sladojević Fatime, OIB 78293013917, Pula, Rizzijeva 2, čini cijelom svojom površinom prometnicu u Ulici Lokoduz te je u zemljišnim knjigama poništena uslijed spajanja sa novoformiranom k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m<sup>2</sup> koja dolazi upisana kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola, OIB 79517841355, Pula, Forum1,
- da je Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Daroslava Babić od 30.07.2018. godine određena tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 3211/3 k.o. Pula površine 213 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 54.500,00 kn,
- da se na Zapisniku dana 21.08.2018. godine Fatima Sladojević suglasila sa iznosom naknade prema naprijed navedenom Procjembenom elaboratu.

### II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između Fatime Sladojević iz Pule, Lokoduz 5, OIB 78293013917 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3211/3 k.o. Pula površine 213 m<sup>2</sup> koja u cijelosti predstavlja sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m<sup>2</sup>, u zemljišnim knjigama upisane kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 54.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/17-01/770  
URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-18-9  
Pula, 22. listopada 2018.

**GRADONAČELNIK**  
**Boris Miletić**

## **OBRAZLOŽENJE**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Odluke kojom se između Fatime Sladojević iz Pule, Lokoduz 5, kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola kao kupca, s druge strane, određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3211/3 k.o. Pula površine 213 m<sup>2</sup> koja predstavlja sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m<sup>2</sup>, u zemljišnim knjigama upisane kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 54.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

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

Temeljem Zakona o cestama te Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 023-01/12-01/1201 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0334-13-3 od 12.12.2013. godine i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 340-09/16-01/2 Urbroj: 2168/01-03-06-00-0247-16-3 od 26.10.2016. godine, od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/18-02/441 Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine o tehničkoj ispravnosti te je isti proveden u zemljišnoj knjizi Rješenjem Općinskog suda u Puli posl.br.Z-20468/18 od 02.07.2018. godine.

Iz navedenog Geodetskog elaborata proizlazi da nekretnina k.č. br. 3211/3 k.o. Pula 213 m<sup>2</sup> u vlasništvu Sladojević Fatime, OIB 78293013917, Pula, Rizzijeva 2, čini cijelom svojom površinom prometnicu u Ulici Lokoduz te u cijelosti predstavlja sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m<sup>2</sup>.

U zemljišnim knjigama nekretnina k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m<sup>2</sup> dolazi upisana kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola, OIB 79517841355, Pula, Forum1.

Procjembenom elaboratom sudskog vještaka Daroslava Babić od 30.07.2018. godine određena je tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 3211/3 k.o. Pula površine 213 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 54.500,00 kn. Na Zapisniku dana 21.08.2018. godine Fatima Sladojević suglasila se sa iznosom naknade prema naprijed navedenom Procjembenom elaboratu.

Stoga se predlaže da se između Fatime Sladojević iz Pule, Lokoduz 5 kao prodavatelja i Grada Pule-Pola kao kupca odredi sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3211/3 k.o. Pula površine 213 m<sup>2</sup> koja je u zemljišnim knjigama poništena uslijed spajanja sa novoformiranom k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m<sup>2</sup>, upisanom kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola. Kupoprodajna cijena iznosi ukupno 54.500,00 kn, sukladno navedenom Procjembenom elaboratu te bi ista bila

isplaćena Fatimi Sladojević u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

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

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190 Zemljište (Ostala zemljišta).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

**ZAMJENICA PROČELNIKA**  
**Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.**

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:

Zemljište, pripadak sabirne prometnice s dijelom izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, pripadak ulice Lokoduz u naselju Šikići u Puli, ukupne promatrane površine 213 m<sup>2</sup>.

KATASTARSKA ČESTICA:

3211/3 (dio nove k.č.br.: 6235)

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

ulica Lokoduz, Pula.

VLASNIK NEKRETNINE:

SLADOJEVIĆ FATIMA

udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Rizzijeva 2, Pula

OIB VLASNIKA:

78293013917

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti za potpuno izvlaštenje.

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 7.400,00 € ili 54.500,00 kn**

Pula, 30. srpnja 2018. godine



## SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - k.č.br.: 3211/3 (dio nove k.č.br.: 6235) u k.o. Pula

## 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	Građevinsko zemljište infrastrukturne namjene
7.	Opis nekretnine	Izgrađena prometna površina
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ulica Lokoduz, Pula

## PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula
12.	Broj katastarske čestice	3211/3 (dio nove k.č.br.: 6235)
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	brisana iz zk uloška br.: 4764
14.	Vlasništvo	SLADOJEVIĆ FATIMA
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, ( utjecaj na utrživost )	NE
17.	Posjedovni list	110

## 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 <sup>2</sup> )	213	m <sup>2</sup>
24.	Površina unutar građevinskog područja (m <sup>2</sup> )	213	m <sup>2</sup>
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m <sup>2</sup> )	213	m <sup>2</sup>
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

## PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	54.447,38	kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)	-	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100,00	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobitci	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	54.464,30	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	<b>54.500,00</b>	<b>kn</b>
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 izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/16)
- 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 I IZVORI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ),
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"  
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>

#### 3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

#### 3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

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

#### 3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

#### 3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- **European Valuation Standards (EVS)**.blue book 8. izdanje (TEGoVA)



## 4. OPĆI PODACI

## 4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na zahtjev Naručiitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0384-18-380 od 18. srpnja 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, izgrađenog građevinskog zemljišta na kojem je izgrađena pristupna prometnica i komunalna i energetska infrastruktura do izgrađenih građevinskih čestica, koju čini k.č. br.: 3211/3, dio novoformirane čestice prometnice oznake k.č.br.: 6235, sve u k.o. Pula, u naravai dio ulice Lokoduz u naselju Šikići, grad Pula, a za potrebe potpunog izvlaštenja nekretnina i isplate tržišne vrijednosti nekretnine predmetom potpunog izvlaštenja.
Dan vrednovanja:	30. srpnja 2018. godine
Dan kakvoće:	30. srpnja 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	23. srpnja 2018. godine, od 09.00 - 10.30 sati.
Naručiitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručiitelja:	79517841355
Korištenje procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa zemljišta na kojoj je izgrađena pristupna prometnica i komunalne infrastrukture u skladu s geodetskim elaboratom izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz.

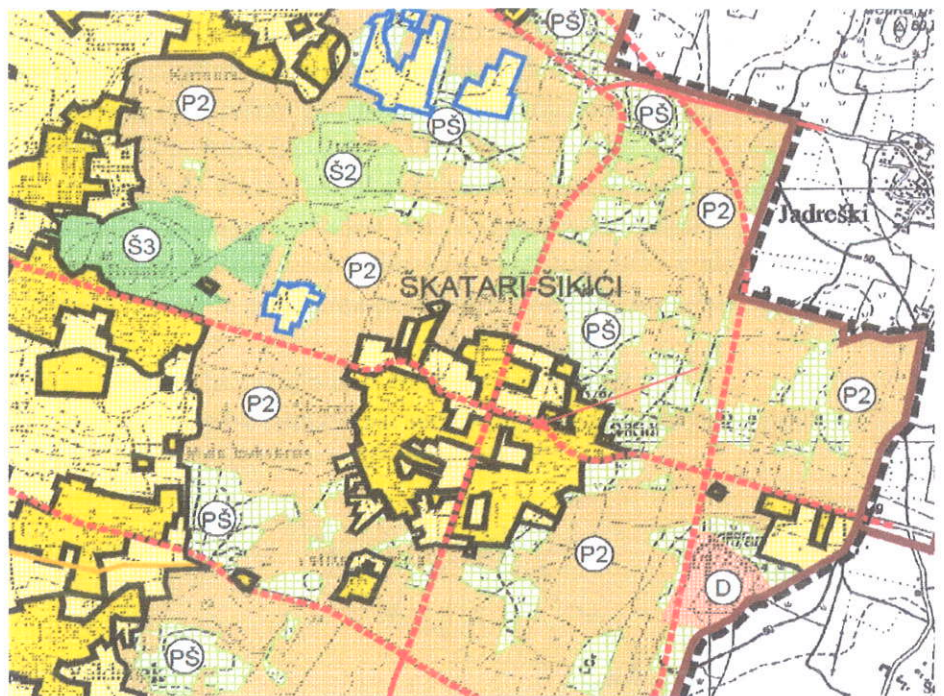
## 4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta predmeta vrednovanja:	Građevinsko zemljište, izgrađena pristupna prometnica u zoni obuhvata prostornog plana grada Pula.
Adresa nekretnine:	ulica Lokoduz, Pula.
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	brisana iz zk uloška br.: 4764
Katastarska čestica broj:	3211/3 (dio nove k.č.br.: 6235)
Opis nekretnine iz ZK:	POLJSKI PUT
Katastarska općina:	Pula.
Površina zemljišta:	213 m <sup>2</sup>
Sveukupna površina:	213 m <sup>2</sup>
Namjena nekretnine:	Izgrađena pristupna prometnica s komunalnom i energetsom infrastrukturom, koja se koristila za promet vozila po bilo kojoj osnovi i bila pristupačna korisnicima izgrađenih građevinskih čestica sa stambenim građevinama.

## 4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Naselje:	Šikići.
Položaj u naselju i okruženje:	Nekretnine, se nalaze na području naselja Šikići, u centralnom dijelu naselja, k.č.br.: 3211/3 (novoformirana k.č.br.: 6235), u zoni izgrađenog i uređenog građevinskog područja naselja, oznake "S", ugrađeno uz postojeće izgrađene zone stambene namjene, starije gradnje građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i dijelom u početku 21. stoljeća. Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s jednom i više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartanima. U produžetku naselja, područje širine 0,20 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama, ugostiteljskim objektima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom. Dio Pule, Šikići, nema obrazovne ustanove, a vrtići, osnovne, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao prometna i gusto naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.
Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:	<b>JAVNE PROMETNE POVRŠINE</b> Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste i očitovanja grada Pula, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 3211/3, k.o. Pula.
Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetnu nekretninu:	Čestice uz predmetnu su stambene namjene. Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima. Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka) tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete komunalnih poduzeća i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže. Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti: djelatnosti trgovine na malo i - uslužne djelatnosti, sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan česticama, neovisno o vrsti zagađenja.

- LEGENDA**
- GRANICE**
- GRADSKA GRANICA
- OSTALE GRANICE**
- OBURNI PROSTORNI PLAN
  - GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (ugradbeni dio)
  - GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (razgradbeni dio)
  - GRANICA ZAŠTITNOG OBAZNOG PODRUČJA MORA
- KONSTAV SREDIŠNIH NASELJA I RAZVOJNIH SREDIŠTA**
- VEĆE REGIONALNO (VEĆE RAZVOJNO) SREDIŠTE
  - ADMINISTRATIVNA SJE DISTA
  - GRADSKI SJE DISTI
- PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJE NASELJA**
- NEGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
  - NEZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
  - DISTIKTIVNO TURISTIČKA NAMJENA - ugradbeni dio: hotel T1, turističko naselje T2, kamp T3
  - OGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - razgradbeni dio: hotel T1, turističko naselje T2, kamp T3
  - SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - golf igralište - R1
  - POSLOVNA NAMJENA
- POVRŠINE IZVAN NASELJA**
- JAVNA I HRUŠTVA NAMJENA - hoteli
  - POSLOVNA NAMJENA - ugradbeni dio: poslovni objekti - K2, komunalno servisa - K3
  - POSLOVNA NAMJENA - razgradbeni dio: ugledni poslovanje - K2, komunalno servisa - K3
  - VRUJEDNO ODRAĐIVO TLO
  - ZAŠTITNA SUMA
  - SUMA POSEBNE NAMJENE
  - DISTALNO POLJOPRIVRNO ILO, SUME I ŠUMSKI ZEMLJIŠTE
  - POSLOVNA NAMJENA

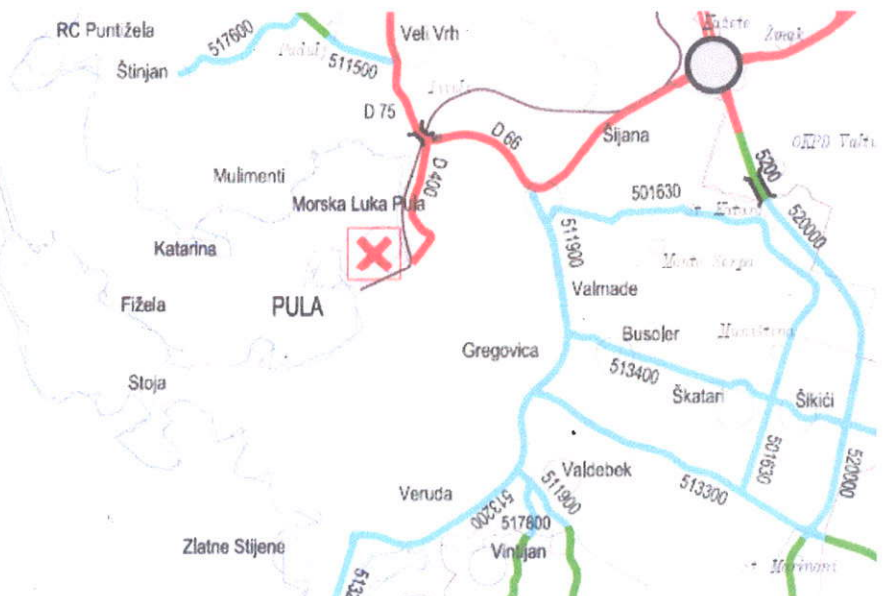


**DOPUNE PPU GRADA PULA - Korištenje i namjena prostora (broj kartografskog prikaza 1.A.)**

**Prometna povezanost:**

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

- BRZA CESTA
- DRŽAVNE CESTE
- ŽUPANIJSKA CESTA
- LOKALNA CESTA
- NERAZVRSTANE CESTE IZ JAVNIH
- OPĆINSKA - GRADSKA GRANICA
- MOST
- TUNEL
- STALNI GRANIČNI PRELAZ
- POGRANIČNI PRELAZ
- ZRAČNA LUKA
- RASKRŽJE CESTA U DVJE RAZINE



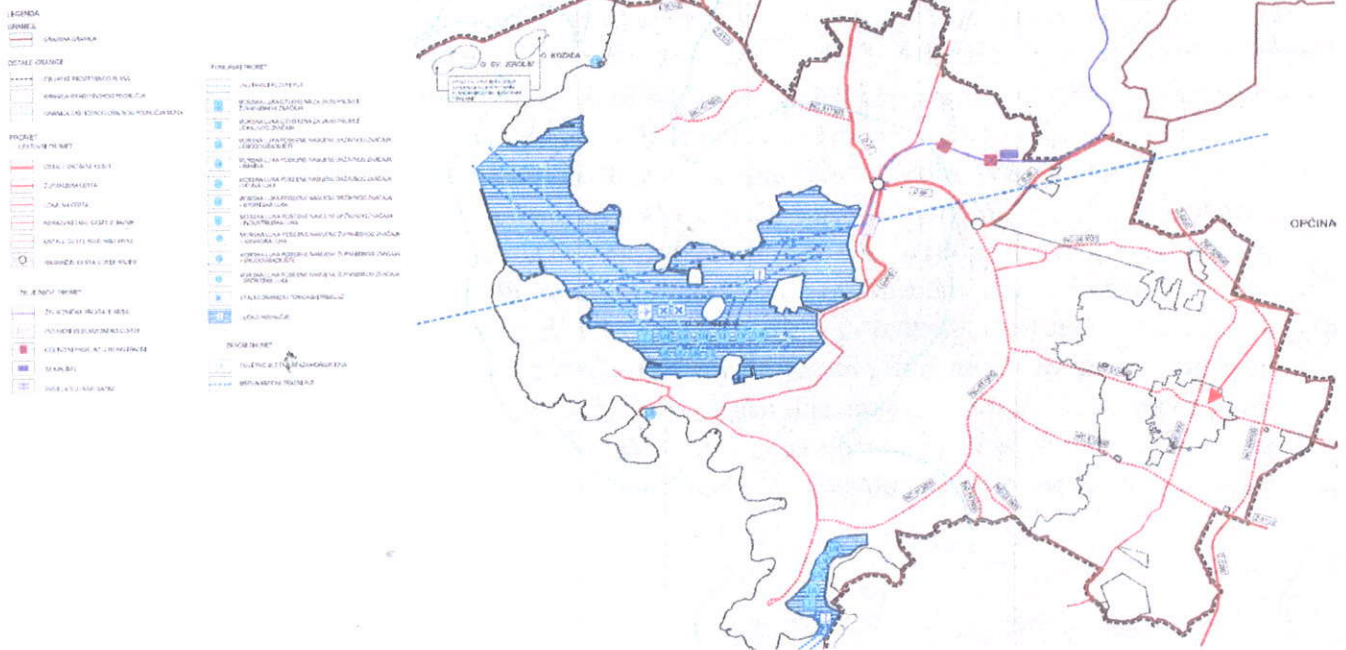
**ŽUC Istarske županije - karta prometnica.**

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica uz promatranu nekretninu je glavna gradska prometnica, ulica, formirana između građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s izvedenom javnom rasvjetom. Pristup iz Šišanska cesta do promatrane k.č.br.: 3211/3 u k.o. Pula je sa sjeverne strane, kolnim i pješačkim pristupom, u naravi pristupni put za izgrađenu stambenu građevinu, s dijelom izgrađenom komunalno i energetska infrastruktura. Direktni kolni ulaz s javne prometne površine na predmetnu nekretninu je formiran.

Oštećenja:  
Topografija:

Prometnica je bez vidljivih površinskih oštećenja. čestice su u nagibu usmjerenja sjever-jug, a okolni teren, izgrađenih građevinskih čestica je iste konfiguracije.



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

#### 4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrane nekretnine, prema geodetskom elaboratu izvedenog stanja nerazvrstane ceste ulica Lokoduz u k.o. Pula, k.č.br.: 3211/3, oznake zemljišta poljski put, sveukupne površine 213 m<sup>2</sup>, izlomljenog, geometrijski nepravilnog oblika. Sjeverni dio novoformirane čestice, kojoj je predmetna čestice pripadak, graniči cjelokupnom širinom s česticom k.č.br.: 2397/2, iste namjene, postojećom glavnom prometnicom, a na koju se prislanjaju formirane građevinske čestice s direktnim pristupom na javnu promatranu površinu. Predmetna nekretnine, oblikom i formom, je negradiva za bilo koju drugu namjenu osim postojeće.

Veličina zemljišta:

213 m<sup>2</sup>

Zatečeno stanje zemljišta:

Izgrađeno građevinsko zemljište, u naravi prometna površina, koja je asfaltirana s dijelom izvedenom komunalnom i energetska infrastruktura.

## 4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

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

## 4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

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

## 5. PODACI S OČEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste - ulice Lokoduz, temeljem dostavljene situacije snimka izvedenog stanja prometnice i kopije katastarskog plana, u čijem je obuhvatu predmetna nekretnina – izgrađeno građevinsko zemljište, oznake k.č.br. 3211/3 (pripadak sadašnje k.č.br.: 6235), sve k.o. Pula, kao i nekretnine vezane uz predmetnu, građevinsko zemljište s izgrađenim građevinama stambene namjene. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zemljišnoknjižnog uloška: 4764, u kojem je predmetna nekretnina bila evidentirana, u vlasništvu Sladojević Fatime iz Pule u dijelu 1/1, čestica predmetom procjene i izvodu iz posjedovnog lista br.: 110., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, te je utvrđeno da je nekretnina u vlasništvu iste osobe, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u vrijeme izrade geodetskog elaborata snimke izvedenog stanja nerazvrstane ceste, kojoj je predmetna nekretnina i bila pripadak. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrana nekretnina je brisana iz katastarskog operata temeljem istog elaborata.

### 5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 110 sa stanjem na dan 19.07.2018. godine i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška 4764, sa stanjem iz geodetskog elaborata broj: 244/2017 od 22.02.2018. godine, utvrđeno je da:

*Podaci iz posjedovnog lista broj 110.*

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	3211/3	POLJSKI PUT	213 m <sup>2</sup>

Adresa k.č.:

**ŠIKIĆI**

Ime vlasnika:

1. SLADOJEVIĆ FATIMA, RIZZIJEVA ULICA 2, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)

OIB vlasnika:

78293013917

Udio:

1/1

*Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška : 4764.*

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	3211/3	POLJSKI PUT	213 m <sup>2</sup>

Vlasnik predmetne nekretnine:

Ime vlasnika:

SLADOJEVIĆ FATIMA

Adresa vlasnika:

Rizzijeva 2, Pula

OIB vlasnika:

78293013917

Udio vlasništva:

1/1

Ubilježeni tereti:

**Tereta nema!**

Neregistrirana prava i obveze:

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

## 5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:	Bez sudionika s procjeniteljem.
Izvadak iz ZK:	Nije dostavljen. Uvid u verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 4764. izvršen na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 19. srpnja 2018. godine tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Posjedovni list:	Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 110, sa stanjem na dan 19. srpnja 2017. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljena preslika kopije katastarskog plana u sklopu geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 ulica Lokoduz.
Projektna dokumentacija:	Dostavljena preslika GEODETSKI ELABORAT IZVEDENOG STANJA NERAZVRSTANE CESTE OU 195 Ulica Lokoduz, izrađena od "AGG" d.o.o., Pula, broj elaborata 244/2017 od 22. veljače 2018. godine, ovjeren od DGU.
Akti za gradnju:	Nema.
Informacije sudionika:	Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

## 5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Ulica Šišanska - pristup ul. Lokoduz



Ulica Lokoduz



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



## 5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

## 5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obavljeno 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.	3211/3	1/1	POLJSKI PUT	2.	213	m <sup>2</sup>
					213	m <sup>2</sup>

## 5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	--	--	--	--	---	m <sup>2</sup>
Sveukupno P zemljišta:					-	m <sup>2</sup>

Uz predmetnu nekretninu nema povezanih zemljišta kojima bi se mijenjali uvjeti za gradnju građevina prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji i činjenice da se radi o nekretninama na kojima su izgrađene građevine stambene namjene.

## 5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi pristupna prometnica strijeg vremena gradnje s dijelom izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom do uređenog i izgrađenog građevinskog zemljišta, namijenjenog za gradnju građevina visokogradnje, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, ulica Lokoduz. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, te temeljem toga spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a samim time i mogućnosti priključenja pojedinačnih čestica, predviđenih za gradnju građevina visokogradnje, na javne prometnice. Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Provedenim geodetskim elaboratom snimka izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 ulica Lokoduz, kojoj predmetna nekretnina pripada, je ista legalizirana sukladno propisima, te se sukladno svemu navedenom smatra legalnom.

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:	Izgrađena prometnica.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcele se nalaze unutar planirane zone stambene namjene i povezuju izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama malig gabarita.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini je dijelom izvedena komunalna i energetska infrastruktura, a ulice, uz predmetnu zonu, naselja Šikići su iste opremljenosti.

## 6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Neizgrađene prometnice.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u predmetnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u predmetnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u predmetnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Nije izgrađena.
Plinska mreža:	Nije izgrađena.
Komunalna opremljenost prometnice:	Ulica Lokoduz, je bez izgrađenih nogostupa i oborinske odvodnje, a s izvedenom javnom rasvjetom i asfaltiranom prometnom površinom.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Šikići u kojem se nalazi predmetna nekretnina je IV zoni za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 69,15 kn/m <sup>3</sup> BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije, građevinske čestice uz predmetne nekretnine, nemaju uvjeta za gradnju građevina, stambene namjene, prometnih površina, gospodarsko poslovnih, mješovitih i sporta, do dovršetka postupka rješavanja imovinsko pravnih odnosa, a samim time i mogućnosti priključenja pojedinačnih čestica na postojeće javne prometnice.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrane nekretnine su izgrađene, sličnog ili istog oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcelea graniče sa susjednim izgrađenim građevinama i prometnicama.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

## 6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula.

Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Komunalni doprinos obračunava se u skladu s obujmom, odnosno po m<sup>3</sup> (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<sup>2</sup> tlocrtno površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m<sup>2</sup> izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun po m<sup>3</sup> građevina u toj zoni.

Način utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa određen je pravilnikom kojeg donosi ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo.

Čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u IV zoni gdje je određena jedinična cijena 69,15 kn/m<sup>3</sup> obujma građevine, za stambene građevine.

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

## 6.4. VODNI DOPRINOS

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

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

### 7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

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

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](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 cijena 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 dobra. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine građivih građevinskih zemljišta, I kategorije, koje su utržene kao građevinske čestice odnosno za gradnju stambenih građevina.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 37-60 € /m<sup>2</sup>.

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

### 7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

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

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

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

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA  
HOUSE PRICE INDICESMolimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
		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	102,89	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	96,73	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: [http://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2015/13-01-02\\_01\\_2015.htm](http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm)

## 8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

## 8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "highest and best use" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje 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 samo za potrebe izrade ovog elaborata, dostupni su strankama u postupku, a isti se mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu Pula-Pola.

## 8.2. ODABIR METODE

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

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

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

izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S koristit će se 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](http://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:	213,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Šikići
Dan vrednovanja:	30. srpnja 2018. godine

## 9.1.2. NEKRETNINE ZA GRADNJU GRAĐEVINA VISOKOGRADNJE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	----
Vrsta:	S
Mjera:	---
Kategorija:	---
Lokacija:	Šikići
Dan vrednovanja:	30. srpnja 2018. godine

## 9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH), Grad Pula.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi 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, odnosno zemljište I kategorije, a potom će se II kategorija preračunati, sukladno Pravilniku o metodama procjena vrijednosti nekretnina.



Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	2770/61	638	38	19.01.2018.	S	1,00	1.	ŠIKICI
2.	Pula	2770/60	591	37	19.01.2018.	S	1,00	1.	ŠIKICI
3.	Pula	2770/59	599	37	24.01.2018.	S	1,00	1.	ŠIKICI
4.	Pula	2642/6	495	41	11.12.2017.	S	1,00	1.	ŠIKICI
5.	Pula	2657/10	781	51	28.09.2016.	S	1,00	1	ŠIKICI
6.	Pula	2657/11	778	50	04.12.2017.	S	1,00	1.	ŠIKICI
7.	Pula	2657/12	774	51	10.03.2016.	S	1,00	1.	ŠIKICI
8.	Pula	2779/11	1133	60	05.05.2017.	S	1,00	1.	ŠIKICI

### 9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

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

### 9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %
1.	Pula	2770/61	638	38	19.01.2018.	S	1,00	1.	-16,71 %
2.	Pula	2770/60	591	37	19.01.2018.	S	1,00	1.	-18,90 %
3.	Pula	2770/59	599	37	24.01.2018.	S	1,00	1.	-18,90 %
4.	Pula	2642/6	495	41	11.12.2017.	S	1,00	1.	-10,14 %
5.	Pula	2657/10	781	51	28.09.2016.	S	1,00	1.	11,78 %
6.	Pula	2657/11	778	50	04.12.2017.	S	1,00	1.	9,59 %
7.	Pula	2657/12	774	51	10.03.2016.	S	1,00	1.	11,78 %
8.	Pula	2779/11	1133	60	05.05.2017.	S	1,00	1.	31,51 %
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				45,63					

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

- transakcija broj 8 zbog previsoke jedinične cijene.

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **45,60 €/m<sup>2</sup>**.

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

## 10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

### 10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadbevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	2770/61	638	38	19.01.2018.	108,67	108,67	1,00	38,00	€
2.	Pula	2770/60	591	37	19.01.2018.	108,67	108,67	1,00	37,00	€
3.	Pula	2770/59	599	37	24.01.2018.	108,67	108,67	1,00	37,00	€
4.	Pula	2642/6	495	41	11.12.2017.	108,67	108,67	1,00	41,00	€
5.	Pula	2657/10	781	51	28.09.2016.	101,80	108,67	1,07	54,44	€
6.	Pula	2657/11	778	50	04.12.2017.	108,67	108,67	1,00	50,00	€
7.	Pula	2657/12	774	51	10.03.2016.	101,77	108,67	1,07	54,57	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :									44,57	€

### 10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	2770/61	638	38	1,00	1,00	1,00	1,00	38	€
2.	Pula	2770/60	591	37	1,00	1,00	1,00	1,00	37	€
3.	Pula	2770/59	599	37	1,00	1,00	1,00	1,00	37	€
4.	Pula	2642/6	495	41	1,00	1,00	1,00	1,00	41	€
5.	Pula	2657/10	781	54	1,00	1,00	1,00	1,00	54	€
6.	Pula	2657/11	778	50	1,00	1,00	1,00	1,00	50	€
7.	Pula	2657/12	774	55	1,00	1,00	1,00	1,00	55	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				45					45	€

## 10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetnu nekretninu, k.č.br.: 3211/3, k.o. Pula, koja je oblikom, namjenom i korištenjem formirana za prometnu površinu i infrastrukturu, te nije gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnine izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

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

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

KOEFICIJENT PROMETNE POVEZANOSTI	$k_{pp} =$	<b>1,00</b>	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	<b>1,00</b>	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	<b>1,00</b>	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	<b>0,80</b>	0,14

$$K_p = 0,35 \times 1,00 + 0,22 \times 1,00 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 0,80 = \quad \quad \quad \mathbf{0,97}$$

Povezanost predmetnog područja je dobra, više glavnih gradskih prometnica uz područje, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju Šikići, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog djelomično i blizine izvedene energetske infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 0,80 obzirom da je nekretnina opterećena stvarnom služnošću prometa u bilo kojem obliku i sl.

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	2770/61	638	38,00	38,00	38,00	15%	6,57	43
2.	Pula	2770/60	591	37,00	37,00	37,00	17%	7,57	57
3.	Pula	2770/59	599	37,00	37,00	37,00	17%	7,57	57
4.	Pula	2642/6	495	41,00	41,00	41,00	8%	3,57	13
5.	Pula	2657/10	781	51,00	54,44	54,00	-21%	-9,43	89
6.	Pula	2657/11	778	50,00	50,00	50,00	-12%	-5,43	29
7.	Pula	2657/12	774	51,00	54,57	55,00	-23%	-10,43	109
Prosjeak (medijan) u €/m <sup>2</sup> :					44,57				397

Standardno odstupanje (+-): 7,53	17%
Pravilo dva sigma (+-): 15,06	34%

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

## 11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, oznake k.č.br.: 3211/3, k.o. Pula, je u uporabi i parcelirano za građenje pristupne prometnice i infrastrukture do građevinskog zemljišta za izgradnju građevina visokogradnje, stambena namejena, S - STAMBENA NAMJENA, prije izrade snimka izvedenog stanja nerazvrstane ceste, ulice Lokoduz. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, zemljište je namijenjeno za gradnju prometnica i komunalne i energetske infrastrukture i spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, kao i predmetna čestica koja, na građevinskom zemljištu za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih razloga nemože ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje, radi nedostatnosti izvedene komunalne i energetske infrastrukture.

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

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

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

### 11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> ) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m <sup>2</sup> ) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br: 3211/3 k.o. Pula	S	213	44,57	80	7.594,73
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					7.594,73

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

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> ) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m <sup>2</sup> ) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 3211/3 k.o. Pula	S	0	44,57	100	-
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					-

## 11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište namijeno za izgradnju građevina visokogradnje, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetne nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište. Izgrađena prometnica i komunalna i energetska infrastruktura, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost građevinskog zemljišta, razlika između vrijednosti zemljišta I i I kategorije je ista, i posljedičnih dobitaka na tim zemljištima nema.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitaka na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
-	-	-	-

## 11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, koje se nalazi uz nekretninu predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, jer nema građevinskih dijelova na predmetnoj površini kojim bi se činila posljedična šteta za vlasnika.

## 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 II kategorije poredbenom metodom: (€/m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> )	35,66	x	213,00	=	7.595,58	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	7.595,58	x	0,97	=	7.367,71	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	7.367,71	-	0,00	=	7.367,71	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	7.370,00	€
Tržišna vrijednost m <sup>2</sup> zemljišta:				=	34,60	€/m <sup>2</sup>

## 12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, izgrađenog zemljišta pod prometnom površinom, dio ulice Lokoduz ukupne promatrane površine 213 m<sup>2</sup>, k.č.br. 3211/3, k.o. Pula, u Puli, temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 ulica Lokoduz, u naravi asfaltirane prometnice s dijelom izgrađenom komunalno i energetska infrastrukturu. 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	7.370,00	7,39 kn
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €</b>		<b>7.400,00</b>
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA</b>		<b>54.500,00</b>
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m<sup>2</sup></b>		<b>35,00</b>
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m<sup>2</sup></b>		<b>259,00</b>

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnina, izgrađene čestice, dio postojeće prometne površine anagrafske oznake ulica Lokoduz u naselju Šikići, koje čine katastarska čestica k.č.br. 3211/3, k.o. Pula, ispisane iz zemljišne knjige broj zk uložka 4764 radi objedinjavanja čestica pod prometnicom temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, broj elaborata 244/2017., sveukupne površine katastarske čestice 213 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Sladojević Fatime iz Pule, vlasnički dio 1/1, na dan 30. srpnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

**7.400,00 €**

(slovima: sedamstisućčetiristotine eura)

odnosno:

**54.500,00 kn**

(slovima: pedesetčetiristisućpetstotina 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 predloženi.

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.

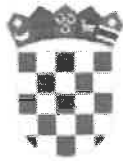
Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste, preslika,
- 14.2. Posjedovni list, neslužbena kopija, preslika.

U Puli, 30. srpnja 2018. godine







REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Primljeno 29. lipnja 2018. godine

Posl. br. Z-20468/18

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
R J E Š E N J E

Općinski sud u Puli - Pola, po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Marinki Latin, u zemljišnoknjižnom predmetu postupajući po prijedlogu predlagatelja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula radi provedbe prijavnog lista

r i j e š i o j e

I. U zemljišnoknjižnom ulošku 21213 katastarske općine Pula na, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- upis kč.br. 6235 nerazvrstana cesta sa 554 m<sup>2</sup> (nastala od kč.br. 3204/3, kč.br. 3207/4, kč.br. 3208/2, kč.br. 3211/3, kč.br. 3210/3, dijela zgr.kč.br. 2428/6 i dijela zgr.kč.br. 2428/8 iste k.o.) uz istovremeni upis iste:

Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu:

Grad Pula-Pola OIB: 79517841355, Pula, Forum 1

II. U zemljišnoknjižnom ulošku 11616 katastarske općine Pula na nekretninama Mirjane Grakalić OIB: 98202470435, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3204/3 cesta sa 85 m<sup>2</sup> uslijed spajanja sa kč.br. 6235

III. U zemljišnoknjižnom ulošku 12310 katastarske općine Pula na nekretnim Zvonimira Mijokovića OIB: 23294156922 i Silvane Radeticchio, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3207/4 gradska ulica sa 127 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235

IV. U zemljišnoknjižnom ulošku 12044 katastarske općine Pula na nekretninama Dalibora Vidovića OIB: 71557363050, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3208/2 gradska ulica sa 99 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235

V. U zemljišnoknjižnom ulošku 4764 katastarske općine Pula na nekretninama Fatime Sladojević OIB: 78293013917, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3211/3 poljski put sa 213 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235

VI. U zemljišnoknjižnom ulošku 11860 katastarske općine Pula na nekretninama Ane Kamenčić OIB: 55574444882, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3210/3 poljski put sa 21 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235



V. U zemljišnoknjižnom ulošku 4279 katastarske općine Pula na nekretninama Aleksandra Đurišića OIB: 20010994509, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- zabilježba promjene površine kod zgr.kč.br. 2428/6 od dvorište sa 277 m2 na dvorište sa 263 m2

VI. U zemljišnoknjižnom ulošku 19792 katastarske općine Pula na nekretnini Slavena Pavletića OIB: 95903029688, nalaže se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- zabilježba promjene površine kod zgr.kč.br. 2428/8 od dvorište sa 53 m2 na dvorište sa 52 m2

VII. Nalaže se provedba ovog rješenja.

Izvorne isprave stavljaju se u ovisnu zbirku isprava, ovo rješenje ostaje u spisu.

U Puli-Pola, 02. srpnja 2018. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:  
Marinka Latin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave prijepisa rješenja. O prigovoru protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta odlučuje zemljišnoknjižni sudac sukladno odredbi čl. 123.a toč. 3-6. Zakona o zemljišnim knjigama. Prigovor se podnosi Općinskom sudu u Puli - Pola u 3 (tri) istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Grad Pula-Pola
2. Mirjana Grakalić, Medulin, Fucane 1A

3. Zvonimir Mijoković, Valtura 250
4. Silvana Radeticchio, Pula, Šišanska 108
5. Dalibor Vidović, Pula, Lokoduz 6
6. Fatima Sladojević, Pula, Lokoduz 5
7. Ana Kamenčić, Pula, Lokoduz 11
8. Aleksandar Đurišić, Pula, Urati 10
9. Slaven Pavletić, Pula, Lokoduz 3

O tome obavijestiti:

10. Raiffeisenbank Unterpremstätten, Austrija, 8141 Unterpremstätten, Hauptstrasse 151
11. Ovaj sud na posl.br. P-2426/02
12. Ovaj sud na posl.br. Ovr-1790/09
13. Ovaj sud na posl.br. Ovr-8782/16
14. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava – zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli-Pola, Građansko upravni odjel
15. DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola



Suglasnost otpravka s izvornikom  
ovjerava voditelj z.k. odjela  
Ester Barbančić

uz



**A.G.G. d.o.o. Pula**  
Kačića Miošića 4  
HR-52100 Pula  
**T:** +385 (0)52 212 664  
**F:** +385 (0)52 210 429  
**E:** agg@agg.hr  
**W:** www.agg.hr  
OIB: 35718173629



Ovlaštena osoba: Filip Nikolić, dipl.ing.geod.  
Suradnici: Marko Matošević, geod.teh  
Andrea Skoko, geod.teh.

**Broj elaborata:**  
244 / 2017

**Naručitelj:**  
GRAD PULA

**OIB 79517841355**  
**Forum 2**  
**52100 Pula**

Suglasnost Državne geodetske uprave za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina:

KLASA: UP/I 930-03/08-02/192, UR.BROJ: 541-01/1-08-4  
Zagreb, 27.02.2008. godine

## GEODETSKI ELABORAT IZVEDENOG STANJA NERAZVRSTANE CESTE OU 195 Ulica Lokoduz

K.o.Pula

Prostor za ovjere

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

KLASA: 932-06/18-02/441  
URBROJ: 541-27/2-18-3  
Pula, 14.06.2018.

Ovaj geodetski elaborat izvedenog stanja ceste odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastarskom operativu. Za provođenje promjena temeljem ovog elaborata u katastarskom operativu potrebna je prethodna provedba u zemljišnoj knjizi.

Viši savjetnik - specijalist  
Alen Trečnjak, dipl.ing.geod.



Direktor:  
Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Pula, 22. veljača 2018.

Odgovorna osoba za obavljanje  
stručnih geodetskih poslova:  
Ovlašteni inženjer geodezije

A.G.G. d.o.o.  
PULA

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Filip Nikolić  
dipl.ing.geod.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
A.G.G. d.o.o.  
Pula



Geo 210

# SKICA PREMJEVANJA

Približno mjerilo

1: 250

Promjena: Elabort izvedenog stanja nerazvrstane ceste  
Katastarska općina Pula  
Broj lista katastarskog plana: 57

Šušanska cesta

○ AH

3204/1  
Grakalić Mirjana  
Medulin, Fucane 1A  
OIB: 98202470435

3207/2  
Bejčinovci Vesna  
Pula, Lokoduz 2  
OIB: 38945206723  
Bejčinovci Naser  
Pula, Lokoduz 2  
OIB: 92404996423

3207/1  
Živičić Edo  
Pula, ulica Lokoduz 4A  
OIB: 29545101177

① Brenko Danilo  
Pula, ulica Lokoduz 7  
OIB: 18641252234  
Kazalac Vesna  
Vinkuran, Debeli vrh 69  
OIB: 93553255169  
Brenko Dajana  
Pula, ulica Lokoduz 7  
OIB: 77995393760

② Nicičević-Kliček Romana  
Pula, Medulinska cesta 17  
OIB: 35144057658  
Kliček Nola  
Pula, Medulinska cesta 17  
OIB: 02332739581  
Kliček Tisa  
Pula, Medulinska cesta 17  
OIB: 51418250724

③ Paulietta Maria  
Italija  
Brenko Valmer  
Sv. Martin, Franečci 71  
OIB: 10402044971  
Brenko Maria  
Italija, Rimini, Viserba  
Via Rino Beltramini 46  
OIB: 51418250724

3207/2  
Bejčinovci Vesna  
Pula, Lokoduz 2  
OIB: 38945206723  
Bejčinovci Naser  
Pula, Lokoduz 2  
OIB: 92404996423

3207/1  
Živičić Edo  
Pula, ulica Lokoduz 4A  
OIB: 29545101177

z2426/8  
Hrelja Sonja  
Pula, Lokoduz 4  
OIB: 44181222657

3209  
Drmovac Meja  
Pula, Lokoduz 9  
OIB: 86469935670

3210/1  
Drmovac Mica  
Pula, O. Koršovani 9

3210/2  
Kamenčić Ana  
Pula, Lokoduz 11  
OIB: 55574444882

3211/2  
Kamenčić Ana  
Pula, Lokoduz 11  
OIB: 55574444882  
Antunović Darko  
Pula, Lokoduz 11

3211/1  
Sladojević Fatima  
Pula, Rizzijeva 2  
OIB: 78293013917

Brenko Senka  
Pula, Negrijeva ulica 1  
OIB: 09970724741  
Brenko Danilo  
Pula, ulica Lokoduz 7  
OIB: 18641252234  
Brenko Dajana  
Pula, ulica Lokoduz 7  
OIB: 77995393760

Izradio:

Marko Matošević, geod. teh.

Ovjera:  
Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

19.02.2018.

AGG

d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje, Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula, t. +385 (0) 52 212 664 f. +385 (0) 52 210 429 E: agg@agg.hr W: www.agg.hr

Filip Nikolić  
dipl.ing.geod.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
LA.G.G. d.o.o.  
Pula

Geo 310

# SNIMAK IZVEDENOG STANJA

MJERILO 1 : 1000



Izradio:

Marko Matošević, geod.teh.

Ovjera:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

22.02.2018.

Filip Nikolić  
dipl.ing.geod.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
A.G.G. d.o.o.  
Pula

Geo 210

Broj \_\_\_\_\_  
Grad/Općina PULA-POLA  
Katastarska općina PULA  
Općinski sud PULA-POLA

Provedeno u iskazu promjena pod red.br.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

# PRIJAVNI LIST



**AGG d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje**  
Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula, Hrvatska. Trgovački sud u Pazinu. Temeljni kapital: 20.000,00 kn.  
MBS: 010187054 OIB: 35718173629 BIC: KLHBHR22, IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1 Hypo Alpe Adria Bank  
T: +385 (0)52 212 664 F: +385 (0)52 210 429 E: [agg@agg.hr](mailto:agg@agg.hr) W: [www.agg.hr](http://www.agg.hr)



D o s a d a š n j e s t a n j e

Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka i naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Broj katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina			Broj z.k. uloška
				j	čhv.		
				ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5			6
11385	(VLASNIK) Grakalić Mirjana Fucane 1A, Medulin, Hrvatska OIB: 98202470435	3204/3	cesta lokalna	85			11616
12769	Udio 48/100 (VLASNIK) Mijoković Zvonimir Ulica Lokoduz 4, Pula OIB: 23294156922 Udio 52/100 (VLASNIK) Radeticchio Silvana Šišanska cesta 108, Pula, Hrvatska OIB: 39111903011	3207/4	gradska ulica	1 27			12310
11868	(VLASNIK) Vidović Dalibor Ulica Lokoduz 6, Pula, Hrvatska OIB: 71557363050	3208/2	gradska ulica	99			12044
110	(VLASNIK) Sladojević Fatima Rizzijeva ulica 2, Pula, Hrvatska OIB: 78293013917	3211/3	poljski put	2 13			4764
11804	(VLASNIK) Kamenčić Ana Ulica Lokoduz 11, Pula, Hrvatska OIB: 55574444882	3210/3	poljski put	21			11860
12226	(VLASNIK) Pavlič Josip Ulica Urati 10, Pula, Hrvatska OIB: 36872776466	z2428/6	dvor.uz.st.zgr.	2 77			4279
12895	(VLASNIK) Pavletić Slaven Ulica Lokoduz 3, Pula, Hrvatska OIB: 95903029688	z2428/8	dvor.uz.st.zgr.	53			19792
				8 75			

# KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1 : 1000

Stanje iz katastarskog operata



Izradio:

Marko Matošević, geod.teh.

Ovjera:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

22.02.2018.

Filip Nikolić  
dipl.ing.geod.  
Ovlašteni inženjer geod.izv.  
AGG d.o.o.  
Pula



# KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1 : 1000

Stanje nakon evidentiranja izvedene ceste



Izradio:

Marko Matošević, geod.teh.

Ovjera:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

22.02.2018.

Filip Nikolić  
dipl.ing.geod.  
Ovlaštena osoba  
AGG d.o.o.  
Pula  
Geo



N o v o s t a n j e

Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka i naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina			Broj z.k. uložka
					j	čhv.		
					ha	a	m2	
7	8	9	10	11	12			13
	PONIŠTAVA SE	3204/3						
	PONIŠTAVA SE	3207/4						
	PONIŠTAVA SE	3208/2						
	PONIŠTAVA SE	3211/3						
	PONIŠTAVA SE	3210/3						
12226	DOSADAŠNJI	z2428/6	Ulica Lokoduz	dvorište		2	63	4279
12895	DOSADAŠNJI	z2428/8	Ulica Lokoduz	dvorište		52		19792
novi	Grad Pula-Pola Javno dobro u općoj uporabi Forum 1, Pula 52100	6235	Ulica Lokoduz	nerazvrstana cesta		5	54	
	Smanjuje se k.o. Pula za 6 m <sup>2</sup>					8	69	

**VRSTA PROMJENE: Snimak izvedenog stanja**

**ISPRAVE NA KOJIMA SE ZASNIVA PROMJENA:**

**ZAKON O CESTAMA:** Klasa: 011/01/11-01/149; Urbroj: 71-05-03/1-11-2, Zagreb, 12. srpnja 2011.  
Odluka o nerazvrstanim cestama (S.N.BR. 11/13)

Klasa: 023-01/12-01/1201; Urbroj: 2168/01-04-02-03-0334-13-3; Pula, 12. prosinca 2013.  
Popis nerazvrstanih cesta sa identifikacijom

Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama

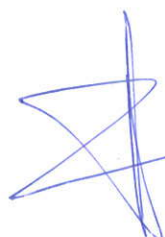
Klasa: 340-09/16-01/2; Urbroj: 2168/01-03-06-00-0247-16-3; Pula, 26. listopada 2016.

**DATUM UVIĐAJA:**

19.02.2018.

**REZULTAT UVIĐAJA:**

Temeljem i u skladu sa gore navedenom ispravom izvršen je snimak izvedenog stanja nerazvrstane ceste kako je i prikazano na kopiji katastarskog plana i u ovom prijavnom listu.



Filip Nikolić  
dipl.ing.geod.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
A.G.G. d.o.o  
Pula



Geo 210



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I  
IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,  
AGLI AFFARI COMUNALI E AL  
PATRIMONIO

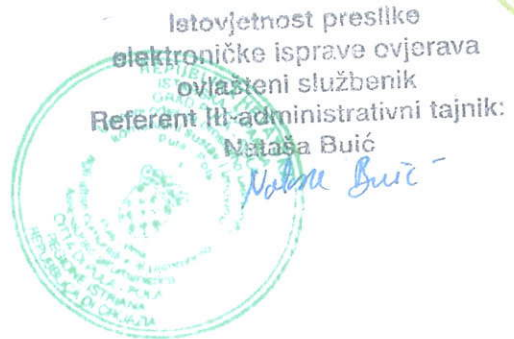
Sezione per la gestione del patrimonio

KLASA:947-03/17-01/842  
URBROJ:2168/01-03-06-00-0445-18-6  
Pula. 26.02.2018

Na temelju članka 107. Zakona o cestama (Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), te članka 9. Odluke o nerazvrstanim cestama (Službene novine Grada Pule br.11/13 i 9/16), Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule-Pola, u postupku evidentiranja nerazvrstane ceste – Ulice Lokoduz, daje

## OČITOVANJE

1. Prema grafičkom prikazu iz elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste – Ulice Lokoduz, broj 244/2017, izrađenog od ovlaštene tvrtke A.G.G. d.o.o. Pula, Ulica Kačića Miošića 4, Pula, novoformirana katastarska čestica broj 6235, k.o. Pula, predstavlja nerazvrstanu cestu – Ulicu Lokoduz – Via Lokoduz, sukladno članku 100. alineja 1. Zakona o cestama (Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14).
2. Ulica Lokoduz – Via Lokoduz iz točke 1. ovog očitovanja kategorizirana je i katastarski identificirana u skladu sa člankom 3. stavak 2. alineja 3. i Prilogom I. iz članka 8.a. Odluke o nerazvrstanim cestama (Službene novine Grada Pule br.11/13 i 9/16), u nerazvrstane ceste – ostale ulice.
3. Naziv ulice utvrđen je člankom 1. stavak 1. točkom 195. Odluke o određivanju imena ulica i trgova u Gradu Puli (S.N. Grada Pule br. 9/93).
4. Da geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste iz točke 1. očitovanja, prema novom stanju, odgovara izvedenom stanju nerazvrstane ceste koja se koristila za promet vozila po bilo kojoj osnovi i bila je pristupačna većem broju korisnika do stupanja na snagu Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14).





ISO 9001

ISO 27001

IQNet SR-10

Cro Cert

5. Da je geodetski elaborat iz točke 1. ovog očitovanja bio izložen na javni uvid dana 23. veljače 2018. godine.

**ZAMJENICA PROČELNIKA**  
**Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.**