

Temeljem čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), čl. 150-159. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule, dana 03. siječnja 2020. godine, donio je

ODLUKU o kupnji zemljišta – Paduljski put

I

Utvrđuje se:

- da je Lokacijskom dozvolom Kl: UP/I 350-05/13-01/14 Urbr: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2013. godine planiran zahvat u prostoru – rekonstrukcija prometnice, izgradnja kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put na području MO Veli Vrh u Puli;
- da su temeljem navedene Lokacijske dozvole izrađeni parcelacijski elaborati s potvrđama tehničke ispravnosti Kl: 932-06/14-02/49 Urbr: 541-27-01/2-14-3, za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Pula; Kl: 932-06/14-02/50 Urbr: 541-27-01/3-14-5, za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Galižana, te Kl: 932-06/14-02/6 Urbr: 541-27-01/2-14-3, za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Štinjan.

II

Slijedom utvrđenja iz točke I ove Odluke, utvrđuje se interes Grada Pule za stjecanjem prava vlasništva na nekretninama koje se nalaze u sastavu planiranog proširenja javne prometne površine iz točke I. ove Odluke, uz isplatu naknada vlasnicima u visini procijenjenih tržišnih vrijednosti nekretnina, utvrđenih procjenama ovlaštenih vještaka graditeljske struke Daroslava Babića, dipl. ing. građ, i Jasminke Peharda Doblanović, dipl. ing. arh. i naknada vrijednosti nasada koji se na njima nalaze, utvrđenih procjenama ovlaštenog vještaka gospodarske struke mr. sci. Tatjane Bulić Mandić, dipl. ing., kao i izmještanjem komunalni infrastrukture i priključaka kako slijedi:

- k.č. 1446/361 k.o. Pula, površine 132 m², i k.č. 1446/362 k.o. Pula, površine 4 m², vlasništvo Nade Vretenar iz Pule, Paduljski put 63, uz isplatu naknade u iznosu od 118.000,00 kuna, u koju je uključena naknada za uklanjanje postojećeg ogradnog zida, naknade za nasade u iznosu od 2.075,00 kuna i obvezu Grada Pule na izmještanje postojećeg vodomjera i vodovodnog priključak u cijeloj dužini od obiteljske kuće izgrađene na k.č. 1446/269 k.o. Pula do završetka međe sa k.č. 1446/14 k.o. Pula;
- novoformirane k.č. 1446/388 k.o. Pula, površine 64 m², vlasništvo Milke Ivinić iz Pule, Paduljski put 75, uz isplatu naknade u iznosu od 28.400,00 kuna;



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- ¼ dijela novoformirane k.č. 1446/389 k.o. Pula, površine 502 m², vlasništvo Nade Vretenar iz Pule, Paduljski put 63, uz isplatu naknade u iznosu od 58.250,00 kuna;
- ¾ dijela novoformirane k.č. 1446/389 k.o. Pula, površine 502 m², vlasništvo Milke Ivinić iz Pule, Paduljski put 75, uz isplatu naknade u iznosu od 174.750,00 kuna, naknade za nasade u iznosu od 5.350,00 kuna i obvezu postave zamjenske žičane ograde na novonastaloj međi;
- Grad Pula preuzima obvezu da prilikom izgradnje križanja sa ulicom Paduljski put o svom trošku izmjesti postojeću infrastrukturu uz samu među između k.č. 1446/14 k.o. Pula i k.č. 1446/269 i k.č. 1446/360 obje k.o. Pula.

S navedenim osobama će se prema istaknutim uvjetima sklopiti ugovori o kupoprodaji naznačenih nekretnina, koji će sadržavati bezuvjetnu dozvolu za uknjižbu prava vlasništva u korist kupca u zemljišnoj knjizi, suglasnost Gradu Puli za ulazak u posjed predmetnih nekretnina i izvođenje radova, te obvezu kupca na isplatu kupoprodajnih cijena u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/18-01/111

URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-20-150

Pula, 03. siječnja 2020.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15), čl. 150-159. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o kupnji zemljišta potrebnog za proširenje ulice Paduljski put u Puli, područje MO Veli Vrh.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U svrhu rekonstrukcije ulice Paduljski put u Puli, područje MO Veli Vrh, izrađeno je idejno rješenje i ishodovana Lokacijska dozvola Kl: UP/I 350-05/13-01/14 Urbr: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2013. za zahvat u prostoru – rekonstrukcija prometnice, izgradnja kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete ulice Paduljski put na području MO Veli Vrh u Puli, te se temeljem iste izrađeni parcelacijski elaborati i ishodovane potvrde tehničke ispravnosti elaborata od strane RH-DGU kako slijedi: Kl: 932-06/14-02/49 Urbr: 541-27-01/2-14-3, za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Pula, Kl: 932-06/14-02/50, Urbr: 541-27-01/3-14-5, za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Galižana, i Kl: 932-06/14-02/6, Ur.br: 541-27-01/2-14-3, za nekretnine u predmetnom obuhvatu koje se nalaze u k.o. Štinjan. Na osnovi navedenih parcelacijskih elaborata, radi uređenja imovinskopravnih odnosa s vlasnicima nekretnina čiji dijelovi ulaze u obuhvat planiranog zahvata u prostoru, izrađene su procjene vrijednosti zemljišta, te ogradnih zidova, ulaznih vrata i nasada koji se nalaze na nekretninama. Vlasnici nekretnina pozvani su radi sklapanja nagodbi o kupnji predmetnih zemljišta, te su oni navedeni u prijedlogu Odluke svojim izjavama danima na zapisnik pristali na uređenje međusobnih imovinskopravnih odnosa na predloženi način, pa se slijedom toga predlaže donošenje ove Odluke. Kod pojedinih kupoprodaja predloženo je preuzimanje dodatnih obaveza Grada Pule prilikom izvođenja radova, prema zahtjevima vlasnika za koje je ocijenjeno da su opravdani i prihvatljivi. Za određene nekretnine koje se nalaze u obuhvatu planiranog zahvata u prostoru još su u tijeku pregovori s vlasnicima s ciljem postizanja nagodbe, a za nekretnine čiji se vlasnici nisu odazvali pozivima radi sporazumnog uređenja međusobnih imovinskopravnih odnosa i s čijim vlasnicima u konačnici nije ili neće biti postignut takav sporazum, pokrenut će se postupak izvlaštenja pred nadležnim Uredom državne uprave.

PROCJENA FINACIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu od 386.825,00 kuna na poziciji R0495-411190 Zemljište – Ostala zemljišta.

Pripremio: Milan Korica

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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



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:947-03/18-01/111

URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-19-133

Pula, 04.09.2019.

ZAPISNIK

Sastavljen dana 04.09.2019.g. u prostorijama Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu u postupku Paduljski put - izgradnja prometnice.

Nazočni:

OD ODJELA

1. Željko Pavletić, voditelj postupka
2. Milan Korica, zapisničar

Započeto u 14,30 sati.

Po pozivu pristupa Vretenar Nada, Pula, Paduljski put 63. Stranka je kao (su)vlasnica budućih k.č. 1446/361, k.č. 1446/362 i k.č. 1446/389, sve k.o. Pula, pozvana u vezi pokušaja postizanja nagodbe u pogledu otkupa navedenog zemljišta, potrebnog za izgradnju prometnice – proširenja ulice Paduljski put u Puli, područje MO Veli Vrh, te je iskazala suglasnost u zapisniku navedenih uvjeta prodaje. Nastavno iskazuje sljedeće primjedbe:

„Na dijelu sadašnje k.č. 1446/14 k.o. Pula, koje sam suvlasnik, nalazi se položena infrastruktura za odvodnju otpadnih voda koja u tom dijelu neretkine onemogućava izgradnju stambene građevine kako je to dopušteno GUP-om. Izgradnjom planiranog upojnog bunara, predviđenog

projektom proširenja ulice Paduljski put, izgubili bismo mogućnost formiranja čak dva gradilišta uz samu prometnicu, radi čega bi bili prilično oštećeni, pa molim da se izvidi mogućnost izmještanja navedene infrastrukture uz samu među između k.č. 1446/14 k.o. Pula i naših k.č. 1446/269 i 1446/360, obje k.o. Pula, i susjedne k.č. 1446/15 k.o. Pula, o trošku Grada Pule, prilikom izgradnje križanja sa ulicom Paduljski put. Također molim da Grad Pula preuzme obvezu izmještanja našeg vodovodnog priključka u cijeloj dužini od obiteljske kuće izgrađene na k.č. 1446/269 k.o. Pula do međe s k.č. 1446/14 k.o. Pula, obzirom da bi izgradnjom prometnice u cijelosti naš priključak bio u obuhvatu javne prometne površine. Tražimo da nam Grad Pula pri izvođenju radova na novonastalu među postavi zamjensku žičanu ogradu.“

Voditelj postupka izjavljuje: „Zahtjevi stranaka se prihvaćaju, te će isti biti uvršteni u prijedlog Odluke o sklapanju nagodbe.“

Molimo odgodu od 7 dana za očitovanje naše volje da li ćemo pristati potpisati Ugovor kupnji zemljišta Klasa: 947-03/18-01/111, Ur.broj: 2168/0-03-06-00-0330-18-86 od 26.09.2018.g. i Ugovor kupnji zemljišta Klasa: 947-03/18-01/111, Ur.broj: 2168/0-03-06-00-0330-18-88 od 26.09.2018.g. koje smo preuzeli dana 02.10.2018.g.

Zapisnik je pročitan stranci te na isti nema primjedbi.

Zapisnik je dovršen u 15,00 sati.

Stranka Nretenski vodo

Voditelj postupka JP

Zapisničar L. pr.



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:947-03/18-01/111

URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-19-147

Pula, 03.12.2019.

ZAPISNIK

Sastavljen dana 03.12.2019.g. u prostorijama Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu u postupku Paduljski put - izgradnja prometnice.

Nazočni:

OD ODJELA

1. Mirna Radolović, voditelj postupka
2. Milan Korica, zapisničar

Započeto u 14,30 sati.

Po pozivu pristupa Vretenar Nada, Pula, Paduljski put 63. Stranka je kao (su)vlasnica k.č. 1446/361, k.č. 1446/362 i budućih k.č. 1446/388 I k.č. 1446/389 sve sve k.o. Pula i punomoćnica Milke Ivinić (njezine majke), pozvana u vezi pokušaja postizanja nagodbe u pogledu otkupa navedenog zemljišta, potrebnog za izgradnju prometnice – proširenja ulice Paduljski put u Puli, područje MO Veli Vrh, te je iskazala suglasnost u zapisniku navedenih uvjeta prodaje.

Nastavno iskazuje sljedeće:

“Nemam primjedbi na otkup predmetnog zemljišta od strane Grada Pule uz ispunjenje primjedbi koje sam dala na zapisnik Klasa gornja od 04.09.2019.g., te sam voljna potpisati



ISO 9001

ISO 27001

IQNet SR-10

Cro Cert

Kupoprodajne ugovore koji će sadržavati sve elemente iz procjena vrijednosti nekretnina i uvjet da Grad Pula preuzme obveze iz naprijed spomenutog zapisnika.

Voditelj postupka izjavljuje: „Zahtjevi stranaka se prihvaćaju, te će isti biti uvršteni u prijedlog Odluke o sklapanju nagodbe.“

Zapisnik je pročitana stranci te na isti nema primjedbi.

Zapisnik je dovršen u 15,45 sati.

Stranka Djetenas Pula

Voditelj postupka [Signature]

Zapisničar [Signature]

Mr. bioteh. sci. Tatjana Mandić Bulić, dipl. ing. poljop.
Stalni ovlaštenu sudski vještak gospodarske struke
Pula, Drenovica 8
e-mail: tmandic61@gmail.com

Pula, 17.08. 2018. god.

GRAD PULA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu
Forum 2
52 100 Pula

I. UVOD

Od strane Željka Pavletića, predstavnika Grada Pule zatraženo je vještačenje mene, sudskog vještaka gospodarske struke na novonastaloj k.č. br. 1446/361 k.o. Pula, radi procjene zatečenog bilja-nasada na predmetnoj k.č. koje ulazi u zonu zahvata radi izvođenja prometnice.

Moj zadatak kao sudskog vještaka je da:

1. Utvrdim trenutno stanje na terenu
2. Utvrdim sadašnje stanje svake pojedine biljke
3. Utvrdim naknadu radi uklanjanja svake pojedine biljke

II. OPIS LOKACIJE I STANJA KULTURA

Novonastala predmetna k.č. 1466/361 k.o. Pula nastala je od matične 1446/361 k.o. Pula koja se nalazi na adresi Paduljski put 63, Pula u vlasništvu Vretenar. U naravi predstavlja okućnicu obiteljske kuće.

Očevidom na terenu od dana 14.08. 2018. godine ustanovljeno je da će radovima na izgradnji ceste biti obuhvaćen rubni sjeveroistočni dio predmetne k.č. u širini od cca 2 m pri čemu će biti zahvaćeno slijedeće ukrasno bilje :

- 1 veći grm običnog jasmína
- 1 veći grm oleandra
- 1 mlada maslina (cca 10 god. starosti) u zoni zahvata
- 1 grm ruže
- 1 veći grm lovora

Procjena štete tj. naknade

Zatečeno ukrasno bilje na predmetnoj k.č. je zdravo i dobro njegovano kao posljedica rasta u adekvatnim uvjetima (dovoljno prostora, sunca, padalina i sl.). Predmetno bilje ima ulogu vizualne i zvučne barijere koju pruža obiteljskoj kući na matičnoj k.č. Osim vizualne i zvučne barijere isto ima i zaštitnu ulogu (zaštita od prašine, erozije i sunca).

Uzimajući u obzir gore navedeno, svaka će biljka biti procijenjena pojedinačno.

III. PROCJENA BILJNOG MATERIJALA

Utvrđivanje vrijednosti stabla i ostalog biljnog materijala provodi se na osnovu vrednovanja vizualnih karakteristika promatrane biljke i njenih potencijalnih vrijednosti.

Pri tome se posebno promatra:

- promjer debla i zdravstveno stanje istog (WTA metoda)
- pregled zone korjenovog vrata
- procjena veličine i razvijenost te izgled i veličina skeletnih grana,
- procijenjena starost biljke, biološki potencijal, rodnost, vrsta, sorta

Također, u obzir se uzimaju:

1. Uložena sredstva u sadnju i njega kroz prvih 3 god. Isto obuhvaća:
 - Troškove dobave sadnice i cijenu same sadnice

- Radove na sadnji (priprema i sadnja sa svim pripadajućim radovima)
 - Njega sa radovima na okopavanju, pljevljenju, gnojidbi i zalijevanju
2. Krajobrazna ili hortikultura vrijednost svake biljke (okućnica)
 3. Gospodarska vrijednost (za urod) – temelji se na gubitku prinosa i vrijednosti ploda masline u razdoblju od onoliko godina koliko je potrebno da novoposađena biljka dođe u rod kao kod postojeće biljke.

Na osnovu svega iznesenog procjenjujem štetu zbog uklanjanja po pojedinoj biljci kako slijedi:

R.br.	VRSTA	KOM	kn/kom	ukupno/kn
	BILJKE U ZONI ZAHVATA			
1.	Philadelphus coronarius	1	250,00	250,00
2.	Nerium olender	1	250,00	250,00
3.	Oleum europea (urod x kn/lit x 5 god.+cijena sadnice+sadnja i održavanje+hortikultura vrijednost)=1 lit x 80,00 kn/kg x 5 god.+50,00 kn+150,00 kn +150,00 kn)=750,00	1	750,00	750,00
2.	Rosa sp.	1	75,00	75,00
3.	Laurus nobilis	1	750,00	750,00
	SVEUKUPNO:	5		2.075,00

Na osnovu očevida na terenu i zatečenih biljaka na dan procjene mišljenja da stranki pripada iznos od **2.075,00 kn**, a na ime štete na biljnom materijalu i gubitku uroda.

Ovaj nalaz i procjena sačinjen je u 3 istovjetna primjerka od kojih su dva za Naručitelja procjene, a jedan za pismohranu.

Gospodarski vještak
Tatjana Mandić Bulić



FOTOGRAFIJE POSAĐENIH BILJAKA U ZONI ZAHVATA
NA PREDMETNOJ k.č. br. 1446/395 k.o. Pula



Slika 1. Veći grm lovora na predmetnoj k.č.1446/395



Slika 2: Ukrasno bilje u zoni zahvata na k.č. br. 1446/395 k.o. Pula

Gospodarski vještak:
Tatjana Mandić Bulić



Mr. bioteh. sci. Tatjana Mandić Bulić, dipl. ing. poljop.
Stalni ovlaštenu sudski vještak gospodarske struke
Pula, Drenovica 8
e-mail: tmandic61@gmail.com

Pula, 17.08. 2018. god.

GRAD PULA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu
Forum 2
52 100 Pula

I. UVOD

Od strane Željka Pavletića, predstavnika Grada Pule zatraženo je vještačenje mene, sudskog vještaka gospodarske struke na novonastaloj k.č. br. 1446/389 k.o. Pula, radi procjene zatečenog bilja-nasada na predmetnoj k.č. koje ulazi u zonu zahvata radi izvođenja prometnice.

Moj zadatak kao sudskog vještaka je da:

1. Utvrdim trenutno stanje na terenu
2. Utvrdim sadašnje stanje svake pojedine biljke
3. Utvrdim naknadu radi uklanjanja svake pojedine biljke

II. OPIS LOKACIJE I STANJA KULTURA

Novonastala predmetna k.č. 1446/389 k.o. Pula nastala je od matične 1446/14 k.o. Pula koja se nalazi na adresi Paduljski put 65, Pula u vlasništvu Vretenar. U naravi predstavlja ograđeni pašnjak bez nasada izuzev rubno posađena dva suha stabla badema i malo stablo judića koje, iako katastarski pripada predmetnoj k.č, u

naravi je u posjedu drugog vlasnika i ulazi u zonu zahvata i za koje je potrebno vlasnika obešteti.

Očevidom na terenu od dana 14.08. 2018. godine ustanovljeno je da će radovima na izgradnji ceste biti obuhvaćen rubni sjeveroistočni dio predmetne k.č. u širini od cca 2 m pri čemu će biti zahvaćeno slijedeće ukrasno bilje :

4. 2 polusuha stabla badema
5. 1 mlado stablo judića
6. samoniklo raslinje uz ogradu prema cesti

Procjena štete tj. naknade

Obzirom da je predmetna stabla badema rasla u nedovoljno dobrim uvjetima, grane su im poslušne, krošnja rijetka te je upitna njegova dugoročna opstojnost. Mlado stablo judića je lijepo, svježije zelene boje te u naravi pripada okućnici obiteljske kuće na susjednoj k.č.

Uzimajući u obzir gore navedeno, svaka će biljka biti procijenjena pojedinačno.

III. PROCJENA BILJNOG MATERIJALA

Utvrđivanje vrijednosti stabla i ostalog biljnog materijala provodi se na osnovu vrednovanja vizualnih karakteristika promatrane biljke i njenih potencijalnih vrijednosti.

Pri tome se posebno promatra:

- promjer debla i zdravstveno stanje istog (WTA metoda)
- pregled zone korjenovog vrata
- procjena veličine i razvijenost te izgled i veličina skeletnih grana,
- procijenjena starost biljke, biološki potencijal, rodnost, vrsta, sorta

Također, u obzir se uzimaju:

1. Uložena sredstva u sadnju i njega kroz prvih 3 god. Isto obuhvaća:
 - Troškove dobave sadnice i cijenu same sadnice
 - Radove na sadnji (priprema i sadnja sa svim pripadajućim radovima)

- Njega sa radovima na okopavanju, pljevljenju, gnojidbi i zalijevanju
- 2. Krajobrazna ili hortikulturna vrijednost svake biljke (okućnica)
- 3. Gospodarska vrijednost (za urod) – temelji se na gubitku prinosa i vrijednosti ploda masline u razdoblju od onoliko godina koliko je potrebno da novoposađena biljka dođe u rod kao kod postojeće biljke.

Na osnovu svega iznesenog procjenjujem štetu zbog uklanjanja po pojedinoj biljci kako slijedi:

R.br.	VRSTA	KOM	kn/kom	ukupno/kn
	BILJKE U ZONI ZAHVATA			
1.	Amigdalus communis (urod/jezgra x kn/kg x 5 god.+cijena sadnice+sadnja i održavanje)+drvena masa=10 kg x 36,00 kn/kg x 5 god.+50,00 kn+150,00 kn)=2.000,00 kn +2 prm (2x150,00 kn)=2.300,00	2	2.300,00	4.600,00
2.	Cercis siliquastrum	1	750,00	750,00
	SVEUKUPNO:	3		5.350,00

Na osnovu očevida na terenu i zatečenih biljaka na dan procjene mišljenja da stranki pripada iznos od **5.350,00 kn**, a na ime štete na biljnom materijalu i gubitku uroda:

Ovaj nalaz i procjena sačinjen je u 3 istovjetna primjerka od kojih su dva za Naručitelja procjene, a jedan za pismohranu.

Gospodarski inženjer
Tatjana Mandić Bulić



**FOTOGRAFIJE POSAĐENIH BILJAKA U ZONI ZAHVATA
NA PREDMETNOJ k.č. br. 1446/395 k.o. Pula**



Slika 1. i 2. Fotografije stabala badema na predmetnoj k.č. 1446/391k.o. Pula

Slika 1: Fotografija stabla judića u pozadini

Gospodarski vještak:

Tatjana Mandić Bulić



NADA VRETENAR

- k.č. 1446/361 k.o. Pula sa 132 m² i k.č. 1446/362 k.o. Pula sa 4 m²
- ukupna zaokružena naknada 118.000,00 kuna (15.900,00 Eura)
- jedinična cijena zemljišta 59,63 Eura/m²
- naknada za zemljište 8.109,68 Eura
- naknada za uklanjanje ogradnog zida visine 1,10 m sa ogradom od crnog željeza i kliznim vratima kolnog ulaza od crnog željeza visine 1,60 m, sve duž prometnice - 7.790,32, Eura
- naknada za nasade 2.075,00 kuna

MILKA IVINIĆ

- k.č. 1446/388 k.o. Pula sa 64 m²
- ukupna naknada 28.400,00 kuna (3.820,00 Eura)
- jedinična cijena zemljišta 59,68 Eura/m²

NADA VRETENAR I MILKA IVINIĆ

- k.č. 1446/389 k.o. Pula sa 502 m²
- ukupna zaokružena naknada 233.000,00 kuna (31.360,00 Eura)
- jedinična cijena zemljišta 59,63 Eura/m²
- naknada za zemljište 29.934,26 Eura
- naknada za uklanjanje ograde od žičanog pletiva montiranog na stupove od crnog željeza visine 1 m, sve duž prometnice - 1.432,00 Eura
- naknada za nasade 5.350,00 kuna

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski vještak graditeljske struke

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Dio katastarske čestice, zemljište na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, proširenje ulice Paduljski put, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 502 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

1446/389 (dio 1446/14).

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Paduljski put, Pula

SUVLASNIK NEKRETNINE:

IVINIĆ MILKA

Udio: 3/4

ADRESA SUVLASNIKA:

Padulj 75, Pula

OIB SUVLASNIKA:

97599793584

SUVLASNIK NEKRETNINE:

VRETENAR NADA

Udio: 1/4

ADRESA SUVLASNIKA:

Padulj 83, Pula

OIB SUVLASNIKA:

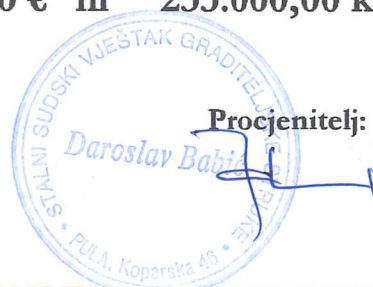
68684308245

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 31.360,00 € ili 233.000,00 kn

Pula, 17. ožujka 2018. godine



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE k.č.br.: 1446/389 (dio k.č.br.: 1446/14) 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	Pašnjak	
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Paduljski put, Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	ZK odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula.	
12.	Broj katastarske čestice	1446/389 (dio 1446/14).	
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	9710	
14.	Vlasništvo	IVINIĆ MILKA i VRETENAR NADA	
15.	Udio vlasništva	3/4	1/4
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	10868	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
23.	Površina zemljišta (m ²)	5295	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	5295	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	502	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	222.710,89	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	10.618,74	kn
33.	Posljedični dobitci	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	233.329,63	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	233.000,00	kn
36.	Dan vrednovanja	17. ožujka 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	17. ožujka 2018. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA 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)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

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

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na zahtjev Naručiitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0330-18-98 od 01. ožujka 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupna prometnica, a ista se nalazi u zoni planiranog zahvata izgradnje dijela ulice Paduljski put, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, koju čini novoformirana k.č. br.: 1446/389 nastala cijepanjem od k.č.br.: 1446/14 u k.o. Pula, sveukupne predmetne površine 502 m ² , u naselju Veli Vrh, grad Pula.
Dan vrednovanja:	17. ožujka 2018. godine
Dan kakvoće:	17. ožujka 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	03. ožujka 2018. godine, od 14.00 - 16.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i izgradnje pristupne prometnice, dijela ulice Paduljski put, u skladu s lokacijskom dozvolom.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima višenja 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. <u>Zatečeni nasadi stabala i bilja nisu predmetom ovog elaborata.</u>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Građevinsko zemljište, parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice u zoni stambene namjene naselja, temeljem lokacijske dozvole.
Adresa nekretnine:	Ulica Paduljski put, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	9710
Katastarska čestica broj:	1446/14
Adresa kat. čestice:	VELI VRH
Opis nekretnine iz ZK:	PAŠNJAK
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č.:	5295 m ²
Površina za izvlaštenje:	502 m ²
Namjena nekretnine:	Izgradnja pristupne prometnice.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

<p>Područje lokalne jedinice:</p>	<p>Grad Pula.</p>
<p>Gradska četvrt:</p>	<p>Veli Vrh.</p>
<p>Položaj u naselju i okruženje:</p>	<p>Nekretnine se nalaze na području gradske četvrti Veli Vrh u rubnom zapadnom dijelu stambenog naselja, oznake k.č.br.: 1446/14 (nova 1446/389) u k.o. Pula, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena i predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.</p> <p>Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.</p> <p>U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom. Dio Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.</p>
<p>Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:</p>	<p>JAVNE PROMETNE POVRŠINE</p> <p>Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, dio k.č.br.: 1446/14, odnosno k.č.br.: 1446/389, k.o. Pula.</p>
<p>Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretnine:</p>	<p>Novoformirana čestica k.č.br.: 1446/389, k.o. Pula, je pripadak buduće prometne površine, utvrđeno parcelacijskim elaboratom po lokacijskoj dozvoli čime je odvojena od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih zemljišta stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom s planiranim odvojkom u unutrašnjost matične čestice za formiranje građevinskih čestica. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.</p> <p>Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.</p>

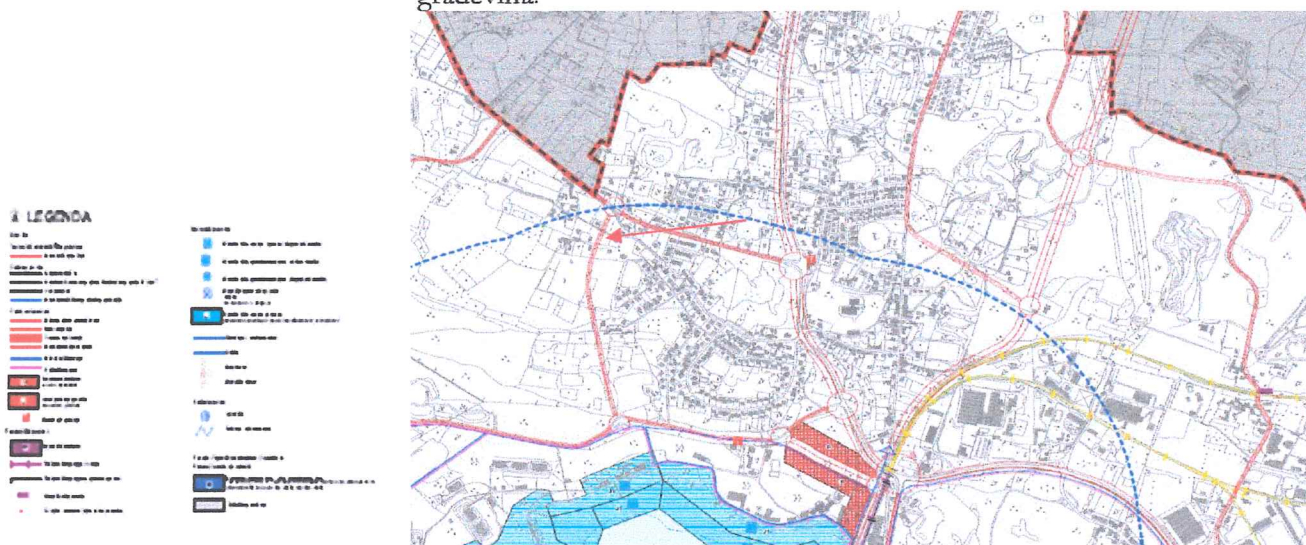
i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetska infrastrukturu. Pristup iz ulice istoimenog naziva do predmetnog dijela promatrane čestice k.č.br.: 1446/389 (dio k.č.br.: 1446/14), k.o. Pula je sa sjeverne strane, s izvedenim kolnim i pješačkim pristupom, u razini uređenog okoliša postojećih izgrađenih građevina i nedovršene prometnice.

Oštećenja:

prometnica je nedovršena, starijeg vremena gradnje, s vidljivim znatnim površinskim oštećenjima nastalim od dogradnje energetske infrastrukture.

Topografija:

čestica je u blagom nagibu usmjerenja istok-zapad, a okolni teren, prometnice i javne površine je iste konfiguracije, prilagođena okolišu građevina.



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

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina, prema vlasničkom listu, je evidentirana u k.o. Pula, čini je k.č.br.: 1446/14, (nova k.č.br.: 1446/389), k.o. Pula, oznake zemljišta pašnjak, promatrane površine 502 m², izlomljenog, geometrijski pravilno formiranog oblika planirane izgradnje prometnice. Sjeverni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 1442 u k.o. Pula, cjelokupna dužina, česticom u javnoj uporabi, ulicom naziva Paduljski put, s neizgrađenim direktnim pristupom na promatranu površinu, a južni dio graniči s česticama na kojima su izgrađene stambene građevine, obiteljske kuće. Predmetna nekretnina, oblikom i formom, je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane lokacijskom dozvolom.

Veličina promatranog zemljišta:

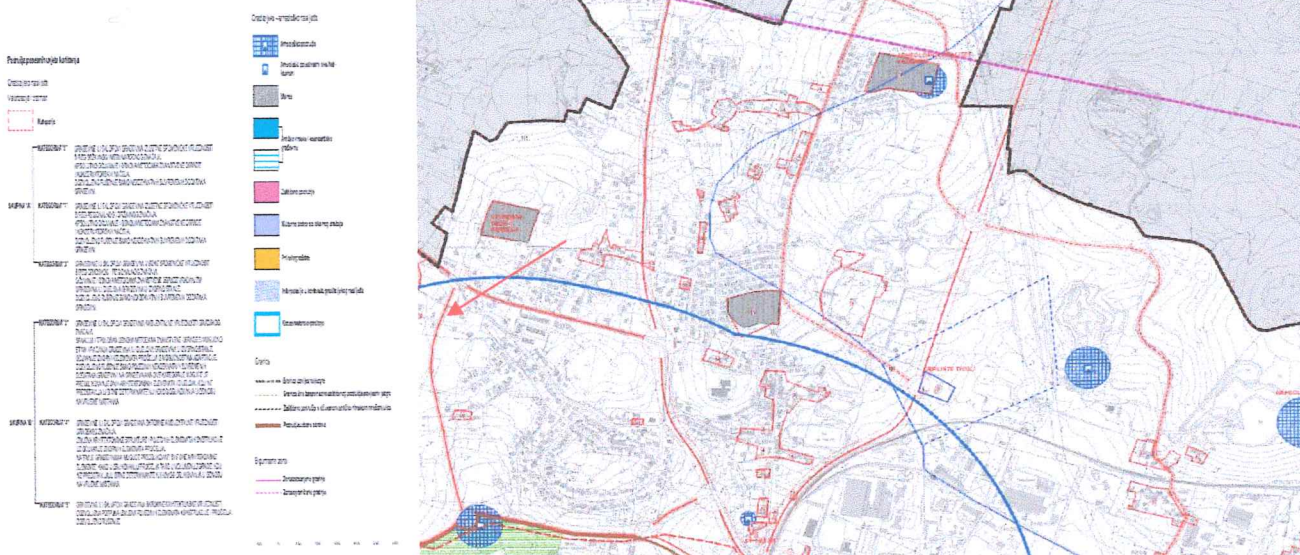
502 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Neizgrađeno, neuređeno i održavano zemljište, u zapadnom dijelu s nasadima trajnih nasada stabala maslina, bez izgrađenih građevina i građevinskih elemenata na predmetnoj površini u naravi pašnjak, a uz granice predmetnog dijela nema izgrađenih građevina, a matična čestica je uz postojeću prometnicu ograđena ogradom od žičanog pletiva, montirana na stupove od crnog željeza, visine cca 1,00 m i na zapadnom dijelu živom ogradom.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu: Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.
 Zaštita kulturne baštine: Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
 Zaštićeno obalno područje mora: Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
 Vodozaštitna zona: Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
 Areološko naslijeđe: Izvan područja arheološkog lokaliteta.



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

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ihoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, diskontiranjem privremene vrijednosti uzimanjem u obzir vrijeme čekanja ili, ako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi vrijeme čekanja, korištenjem orijentacijskih vrijednosnih odnosa iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao stambena namjena (S), neizgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje

postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

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

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

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

- se radi o području koje je temeljem prostornog plana užeg područja koji više nije na snazi bilo planirano kao područje za izgradnju poluugrađenih i ugrađenih građevina (vidljivo iz parcelacije).
- se radi o interpolaciji ili gradnji novih građevina među postojećim građevinama koje su izgrađene na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja poluugrađene ili ugrađene građevine.

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

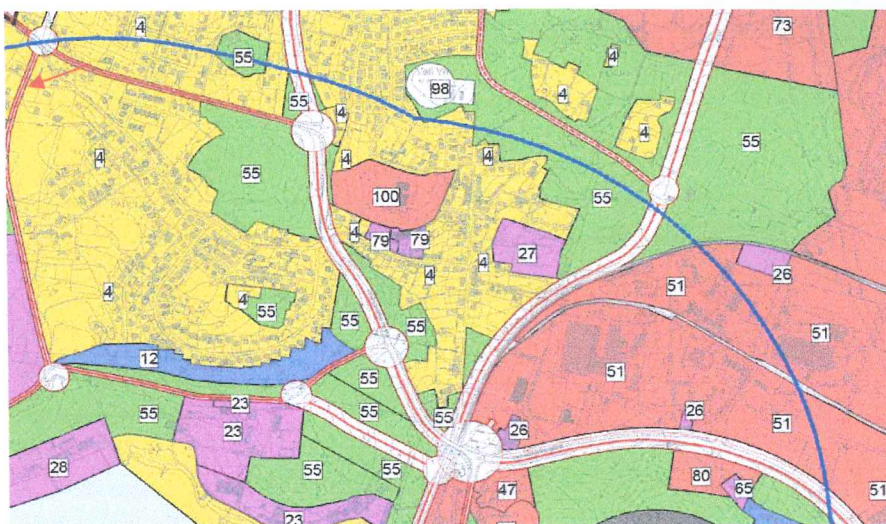
Lokacijski uvjeti:

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

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

Ujeti i način gradnje

- A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
 - B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
 - C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
 - D - blokovsko građevino
 - E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
 - F - poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
 - G - slobodnostojeće građevine i kompleksni velikih gabarita
 - H - postovni tornjevi
 - I - gradski orijentiri
 - Groblje
 - Povijesna jezgra
 - Uređene parterne površine
 - Infrastrukturni sustav
- 12...111 Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Ujeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata planiranog zahvata u prostoru - dovršetak izgradnje postojeće sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetne nekretnine, temeljem dostavljenog parcelacijskog elaborata, u čijem je obuhvatu predmetna nekretnina – zemljište bez građevina i na zapadnom dijelu čestice s nasadima stabala maslina, oznake k.č.br.: 1446/389, dio matične k.č.br.: 1446/14 u k.o. Pula, uz koje su vezane druge izgrađene i neizgrađene građevinske čestice, prema Izvatku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 9710 u suvlasništvu vlasnika s određenim omjerom, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 10868, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnine u istoj vlasničkoj strukturi i omjeru u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Nekretnina od koje se formira predmetna, sukladno lokacijskoj dozvoli, je evidentirana u katastarskom operatu, a evidentirano stanje je usklađeno. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema izgrađenih građevina, a da je matična čestica ograđena ogradom od žičanog pletiva i dijelom zaraslo u živu ogradu.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 10868 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 9710, sa stanjem na dan 03.03.2018. godine, odnosno 03.03.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 10868.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1446/14	PAŠNJAK	5.295 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			5.295 m²

Adresa k.č.:

Ime vlasnika:

OIB vlasnika:

Udio:

KARSIOLE

IVINIĆ MILKA, PADULJSKI PUT 75, PULA, HRVATSKA

97599793584

3/4.

Ime vlasnika: VRETENAR NADA, PADULJSKI PUT 63, PULA, HRVATSKA
 OIB vlasnika: 68684308245
 Udio: 1/4.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uloška : 9710.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1446/14	PASNJAK	5.295 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			5.295 m²

1. Suvlasnički dio: 3/4

Ime vlasnika: IVINIĆ MILKA
 Adresa vlasnika: Padulj 75, Pula
 OIB: 97599793584

2. Suvlasnički dio: 1/4

Ime vlasnika: VRETENAR NADA
 Adresa vlasnika: Padulj 83, Pula
 OIB: 68684308245

Ubilježeni tereti: **Tereta nema!**
 Neregistrirana prava i obveze: Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: Bez sudionika s procjeniteljem.
 Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 9710, neslužbena kopija, preuzeta sa službenih stranica MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 07. veljače 2018. godine, a provjera izvršena tijekom izrade elaborata.
 Posjedovni list: Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 10868, sa stanjem na dan 03. ožujka 2018. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
 Kopija katastarskog plana: Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata, za potrebe provodbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata 144/13, za k.č.br.: 520/12, k.č.br.: 520/2, k.č.br.: 501/364, k.č.br.: 501/183, k.č.br.: 501/34, k.č.br.: 501/365, k.č.br.: 501/185, k.č.br.: 501/186, k.č.br.: 501/141 i k.č.br.: 3112, sve k.o. Galižana, izrađena od "ALTER GEA" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Lea Tretinjak, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 471, od dana 20. studeni 2013. godine.
 Akti za gradnju: Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru - nastavak izgradnje postojeće prilazne prometnice čija trasa ide preko predmetnih čestica, Klasa: UP/I-350-05/13-01/14, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2014. godine izdana od Grad Pula-Pola.
 Informacije sudionika: Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Pristupna prometnica, ulica Paduljski put.



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



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.	1446/389	1/1	PASNJAK	2.	502	m2
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					502	m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Građevinska čestica uz predmetnu je izgrađena. 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.	1446/14	1/1	ORANICA	1	4.798	m2
Sveukupno P zeljišta:					4.798	m2
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					4.798	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, na području naselja Veli vrh - Padulj u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog oblika i površine čestice, te ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetne nekretnine. Čestica od koje se formira predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, a parcelirana je temeljem Lokacijske dozvole, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatra legalnom.

Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Matična nekretnine je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta: II kategorija.
Izgrađenost: Neizgrađena. Ograđena montažnom ogradom.

Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	Uz predmetnu površinu je izvedena energetska infrastruktura, elektrike i telekomunikacija, a u postojećoj prometnici je izvedena dijelom komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini.
Plinska mreža:	Nije izgrađena u naselju.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta u predmetnoj površini, a obostrani nogostupi na javnoj površini, ulici Paduljski put, na istočnom dijelu.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Veli Vrh u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 82,97 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedne sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno građivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 82,97 kn/m³ obujma građevine.

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

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u

financiranju gradnje 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 A, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započeo u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinosi 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 usporevanje 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. Doprinosi neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

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

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

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini⁴, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad

cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama te se u srednjoročnom razdoblju očekuje nastavak oporavka građevinskog sektora.

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

Dok cijene stanova u nekim gradovima u Slavoniji, poput Đakova i Slavenskog Broda, bilježe pad i po 5 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine, istovremeno u Osijeku i Vinkovcima cijene stagniraju.

Prosječna cijena kvadrata stana u Osijeku iznosi 933 eura, dok u Vinkovcima ona iznosi 722 eura. Gledajući cijene kvadrata nekretnina u većim hrvatskim gradovima, vidljivo je da se najniže cijene kreću na istoku Hrvatske. Tako npr. prosječna cijena stana u Vukovaru iznosi 547 eura, dok se prosječna cijena kuće s dvorištem tamo istovremeno kreće oko 429 eura.

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

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

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

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

Na Njuškalu se može birati između gotovo 12 tisuća poslovnih prostora, što za prodaju, što za najam, a među njima je čak 1500 poslovnih prostora na prodaju u Zagrebu. Najveću cijenu u Zagrebu postižu poslovni prostori namijenjeni za uslužnu djelatnost te oni namijenjeni za trgovinu. U oba slučaja prosječna cijena kvadrata poslovnog prostora u Zagrebu je viša od 2000 eura. Istovremeno, najniže cijene po kvadratu postižu skladišni prostori kojima je prosječna cijena 740

euru. 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.poslovnih.hr/nekretnine/>

Objava 01.03.2018. godine

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine ne građivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 50 - 64 € /m².

Trenutno je pozitivan pomak na tržištu nekretnina sa povećanjem potražnje nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, prilagođenih tržištu, te ekonomski aspekti društva, nisu značajno smanjili cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

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

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

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

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA
HOUSE PRICE INDICES

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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,92	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	99,67	99,33	99,94	99,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,95	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	100,82
	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	96,59
	Q2	104,55	96,71	105,17	102,69	105,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,55	106,45	105,46	100,20

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

1) Indices (since the first quarter of 2017, reference period for indices has been 2015 = 100).

2) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

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

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

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

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

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, ne postoji uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ovih nekretnina poslužiti će dostupni podaci evidentirani u bazi

podataka e-nekretnina, Grada Pula, kao i podataka koji su prikupljeni temeljem istraživanja javno dostupnih podataka, katastra, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a prema potrebi i uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda Pula-Pola. Prikupljeni podaci se arhiviraju u digitalnoj bazi, dostupni su strankama u postupku, a isti se mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu Pula-Pola.

8.2. ODABIR METODE

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

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stamben namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze prometnice, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja prometnica.

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

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

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima koristiti će se koeficijent za kategoriju zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).
- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	502,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veli Vrh
Dan vrednovanja:	17. ožujka 2018. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH)

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

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, devet građevinske zemljišta sličnih obilježja, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2014 - 2018. godine, za potrebe izgradnje prometnih površina na usporedivom području.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh

9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje

značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	PROMET	1,00	2.	-9,38 %
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	1,56 %
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	-6,25 %
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	1,56 %
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	0,20 %
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
Prosječna cijena u €/m ² :				57					

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

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **57,00 €/m²**.

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

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	106,45	106,45	1,00	58,00	€
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	101,39	106,45	1,05	68,25	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	101,77	106,45	1,05	63,00	€
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	101,39	106,45	1,05	68,25	€
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	101,80	106,45	1,05	67,20	€
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									59,63	€

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.	Galižana	501/530	19	58,00	1,00	1,00	1,00	1,00	58,00	€
2.	Galižana	780/258	155	68,25	1,00	1,00	1,00	1,00	68,25	€
3.	Galižana	782/50	1028	63,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	€
4.	Galižana	780/76	155	68,25	1,00	1,00	1,00	1,00	68,25	€
5.	Pula	1446/248	280	67,20	1,00	1,00	1,00	1,00	67,20	€
6.	Pula	1522/6	87	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
7.	Pula	1522/7	9	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
8.	Pula	1522/8	331	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
9.	Pula	1522/9	42	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :				59,63					59,63	€

10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetnu nekretninu, koju čini k.č.br.: 1446/389 u k.o. Pula, koja je oblikom i namjenom formirana, sukladno Lokacijskoj dozvoli, za prometnu površinu, te nije građiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

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

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

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

$$K_p = 0,35 \times 1,00 + 0,22 \times 1,00 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,00$$

Povezanost predmetnog područja je dobra, u blizini glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene i blizine izvedene infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, građenja i sl.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	501/530	19	58,00	58,00	58,00	3%	1,63	3
2.	Pula	780/258	155	65,00	68,25	68,25	-14%	-8,62	74
3.	Galižana	782/50	1028	60,00	63,00	63,00	-6%	-3,37	11
4.	Galižana	780/76	155	65,00	68,25	68,25	-14%	-8,62	74
5.	Pula	1446/248	280	64,00	67,20	67,20	-13%	-7,57	57
6.	Pula	1522/6	87	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
7.	Pula	1522/7	9	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
8.	Pula	1522/8	331	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
9.	Pula	1522/9	42	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
Prosjeak (medijan) u €/m ² :					59,63				395

Standardno odstupanje (+): 6,62

11%

Pravilo dva sigma (+): 13,24

22%

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, dio k.č.br.: 1446/14 (nova k.č.br.: 1446/389), u k.o. Pula, je planirano i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice, ulice Paduljski put, do građevinskog zemljišta s izgrađenim i neizgrađenim građevinama visokogradnje, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, a predmetna čestica zbog svojeg oblika i veličine spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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

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

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

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 1446/389, k.o. Pula	II kategorija (S)	502	59,63	100	29.934,26
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					29.934,26

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Gradivo građevinsko zemljište, na kojem je izgrađena građevina gospodarske namjene, oznake k.č.br.: 1446/14 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, od koje se formira predmetna nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije. Nakon izgradnje, dovršetka, prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka na tom zemljištu.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 1446/389, dio matične k.č.br.: 1446/14 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalazi uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da ima posljedičnih gubitaka, obzirom da je matična čestica ograđena uz uličnu stranu montažnom ogradom od žičanog pletiva dužine cca 95,15 m i visine 1,00 m, montirana na stupove od crnog čelika, dok je zapadni dio zarastao u živu ogradu. Ograda je starijeg vremena ugradnje i zatečena je u lošem i neodržavanom stanju.

Kako se radi o građevinskim elementima koji će biti uklonjen, a pripadaju su potpunog izvlaštenja, stoga će se obračunati tržišna naknada kao posljedični gubitak za troškove izgradnje, a koji obuhvaća sve zemljane, građevinske, bravarske i monterske radove, te nabavu istovrsnog materijala za izradu istog, prema tržišnim cijenama gradnje istovrsnih radova, kako slijedi:

Obračun naknade štete za ogradnu izgrađenu od žičanog pletiva	95,15	m'	x	15,00 €	1.427,25	€
Iznos naknade štete za potpuno izvlaštenu nekretninu:	=				1.427,25	€

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 izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	59,63	x	502,00	=	29.934,26	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	29.934,26	x	1,00	=	29.934,26	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	1.427,25	x	1,00	=	1.427,25	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost uvećano za posljedične gubitke)	29.934,26	+	1.427,25	=	31.361,51	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):	=				31.360,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje s građevinskim elementima, na dan kakvoće, nekretnine namijenjene za nastavak izgradnje postojeće prometne površine ulice Paduljski put, dio zemljišta ukupne površine 5.295 m², koju čine predmetni dio novoformirane k.č.br.: 1446/389 u k.o. Pula površine 502 m², u Puli, parcelirane temeljem Lokacijske dozvole za pristupne prometne površine. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	31.361,51	7,44 kn	233.329,63
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			31.360,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			233.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m ²			60,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m ²			446,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestice namijenjene za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, nove oznake k.č.br.: 1446/389 površine 502 m², koja čini dio katastarske čestice k.č.br.: 1446/14 u k.o. Pula, upisane u zemljišne knjige broj zk uložka 9710, sveukupne površine katastarske čestice 5.295 m², u suvlasničkom dijelu 3/4, Ivinić Milke iz Pule i suvlasničkom dijelu 1/4, Vretenar Nade iz Pule, na dan 17. ožujka 2018., razumno predstavljena iznosom od

31.360,00 €

(slovima: tridesetjednatisućatristotinešezdeset eura)

odnosno:

233.000,00 kn

(slovima: dvijestotinetridestritisuće kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,439425 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.

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

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

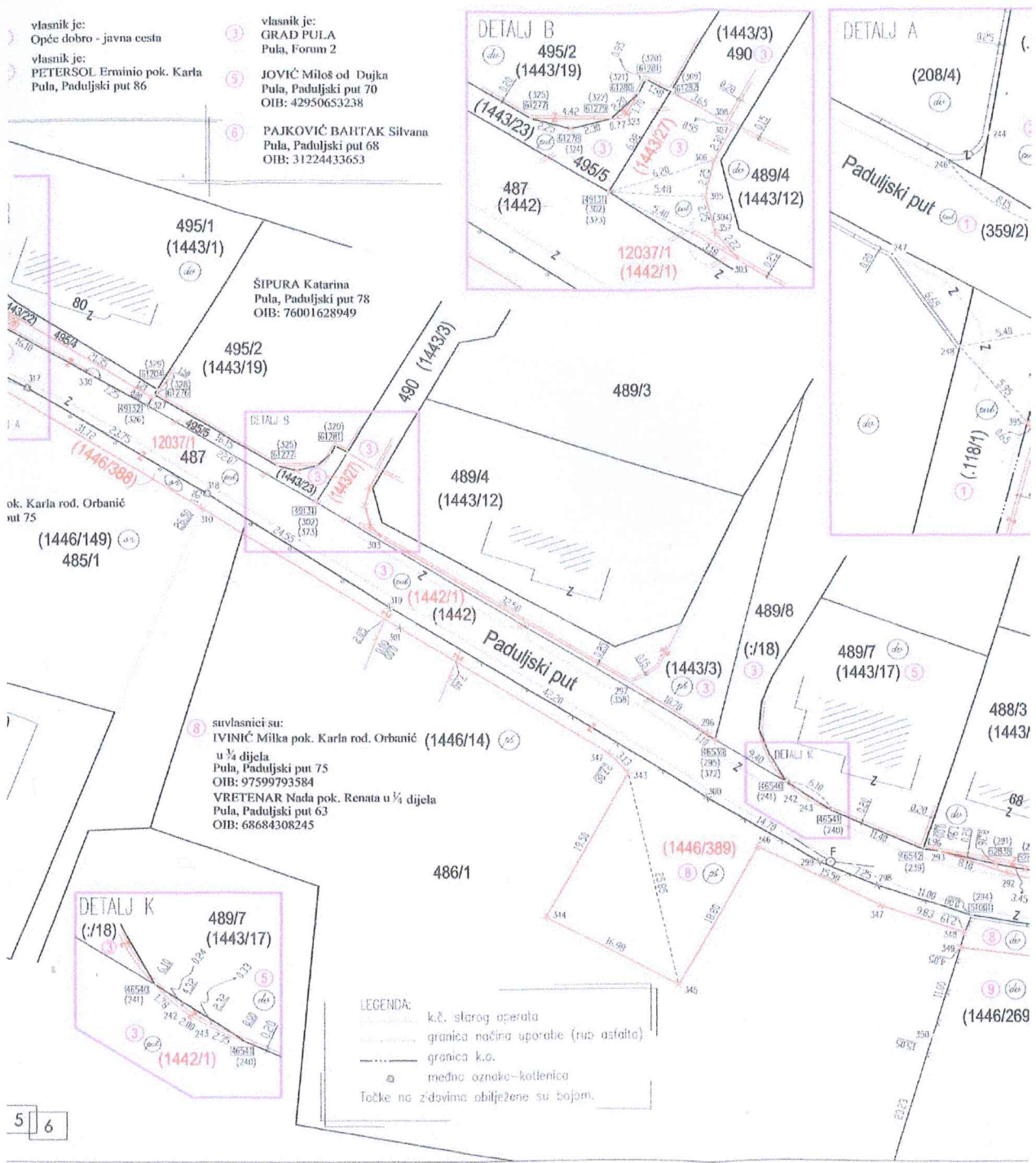
Sastavni dijelovi ove procjene su:

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

U Puli, 17. ožujka 2018. godine



14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski vještak graditeljske struke
52100 Pula, Koparska 46
OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Dio katastarske čestice, zemljište na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, proširenje ulice Paduljski put, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 64 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

1446/388 (dio 1446/149).

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Paduljski put, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

IVINIĆ MILKA

Udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Padulj 75, Pula

OIB VLASNIKA:

97599793584

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST :

3.820,00 € ili 28.400,00 kn

Pula, 19. ožujka 2018. godine

Procjenitelj:



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE k.č.br.: 1446/388 (dio k.č.br.: 1446/149) 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	Oranica	
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Paduljski put, Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	ZK odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	1446/388 (dio 1446/149).	
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	5555	
14.	Vlasništvo	IVINIĆ MILKA	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	8919	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
23.	Površina zemljišta (m ²)	1060	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	1060	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	64	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	28.400,00	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)	28.393,42	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	28.400,00	kn
36.	Dan vrednovanja	19. ožujka 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	19. ožujka 2018. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA 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)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

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

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na zahtjev Naručiitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0330-18-98 od 01. ožujka 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupna prometnica, a ista se nalazi u zoni planiranog zahvata izgradnje dijela ulice Paduljski put, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, koju čini novoformirana k.č. br.: 1446/388 nastala cijepanjem od k.č.br.: 1446/149 u k.o. Pula, sveukupne predmetne površine 64 m ² , u naselju Veli Vrh, grad Pula.
Dan vrednovanja:	19. ožujka 2018. godine
Dan kakvoće:	19. ožujka 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	03. ožujka 2018. godine, od 14.00 - 16.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i izgradnje pristupne prometnice, dijela ulice Paduljski put, u skladu s lokacijskom dozvolom.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

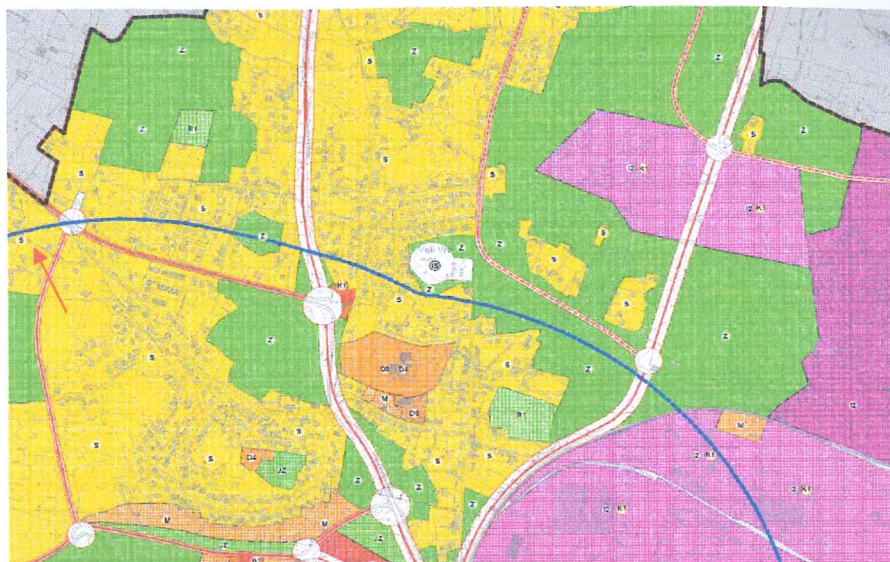
Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima višenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni 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. <u>Zatečeni nasadi stabala i bilja nisu predmetom ovog elaborata.</u>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Građevinsko zemljište, parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice u zoni stambene namjene naselja, temeljem lokacijske dozvole.
Adresa nekretnine:	Ulica Paduljski put, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	5555
Katastarska čestica broj:	1446/149
Adresa kat. čestice:	KARSIOLE
Opis nekretnine iz ZK:	ORANICA
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č.:	1060 m ²
Površina za izvlaštenje:	64 m ²
Namjena nekretnine:	Izgradnja pristupne prometnice.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Veli Vrh.
Položaj u naselju i okruženje:	<p>Nekretnine se nalaze na području gradske četvrti Veli Vrh u rubnom zapadnom dijelu stambenog naselja, oznake k.č.br.: 1446/149 (nova 1446/388) u k.o. Pula, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena i predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.</p> <p>Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.</p> <p>U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom. Dio</p> <p>Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti.</p> <p>Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.</p>
Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:	<p>JAVNE PROMETNE POVRŠINE</p> <p>Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, dio k.č.br.: 1446/149, odnosno k.č.br.: 1446/388, k.o. Pula.</p>
Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretnine:	<p>Novoformirana čestica k.č.br.: 1446/388, k.o. Pula, je pripadak buduće prometne površine, utvrđeno parcelacijskim elaboratom po lokacijskoj dozvoli čime je odvojena od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih zemljišta stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom s planiranim odvojkom u unutrašnjost matične čestice za formiranje građevinskih čestica. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.</p> <p>Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.</p>

LEGENDA

Država	Prostorno-velikostna razvrstitev
Teritorij državne države	Razvrstitev razvrstitev
Teritorij države	1. Razred
Državna meja	2. Razred
.....	3. Razred
.....	4. Razred
.....	5. Razred
.....	6. Razred
.....	7. Razred
.....	8. Razred
.....	9. Razred
.....	10. Razred
.....	11. Razred
.....	12. Razred
.....	13. Razred
.....	14. Razred
.....	15. Razred
.....	16. Razred
.....	17. Razred
.....	18. Razred
.....	19. Razred
.....	20. Razred
.....	21. Razred
.....	22. Razred
.....	23. Razred
.....	24. Razred
.....	25. Razred
.....	26. Razred
.....	27. Razred
.....	28. Razred
.....	29. Razred
.....	30. Razred
.....	31. Razred
.....	32. Razred
.....	33. Razred
.....	34. Razred
.....	35. Razred
.....	36. Razred
.....	37. Razred
.....	38. Razred
.....	39. Razred
.....	40. Razred
.....	41. Razred
.....	42. Razred
.....	43. Razred
.....	44. Razred
.....	45. Razred
.....	46. Razred
.....	47. Razred
.....	48. Razred
.....	49. Razred
.....	50. Razred



GUP GRADA PULA - Korištenje i namjena prostora (broj kartografskog prikaza 1.B.).

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke cca 3,10 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
 Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 3,40 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
 Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 5,30 km.
 Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,90 km.
 Udaljenost od središta grada Pula cca 3,30 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
	RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE



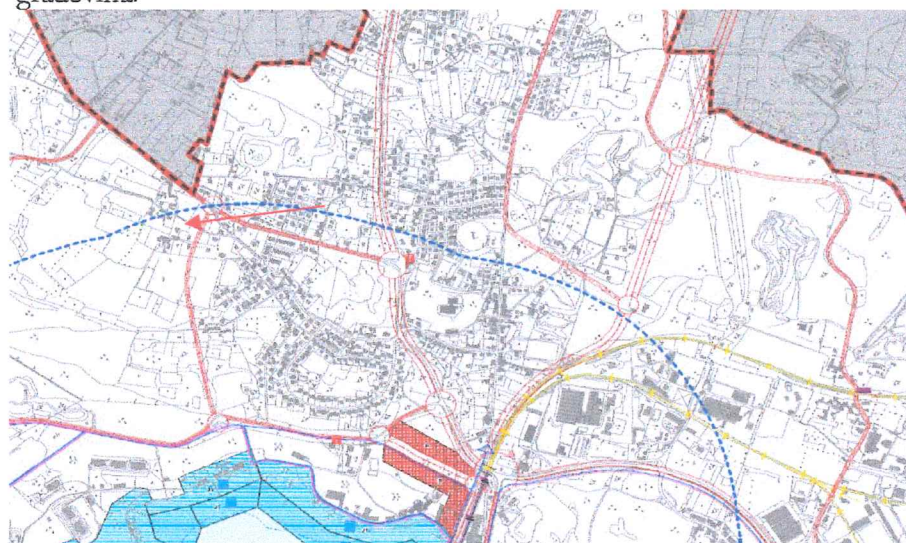
ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup: Postojeća prometnica uz promatrane nekretnine je sabirna prometnica, ulica, formirana između građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim

i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetskom infrastrukturom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do predmetnog dijela promatrane čestice k.č.br.: 1446/388 (dio k.č.br.: 1446/149), k.o. Pula je sa sjeverne strane, bez izvedenog kolnog i pješačkog pristupa, u razini uređenog okoliša postojećih izgrađenih građevina i nedovršene prometnice.

Oštećenja: prometnica je nedovršena, starijeg vremena gradnje, s vidljivim znatnim površinskim oštećenjima nastalim od dogradnje energetske infrastrukture.

Topografija: čestica je u blagom nagibu usmjerenja istok-zapad, a okolni teren, prometnice i javne površine je iste konfiguracije, prilagođena okolišu građevina.



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

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma: Promatrana nekretnina, prema vlasničkom listu, je evidentirana u k.o. Pula, čini je k.č.br.: 1446/149, (nova k.č.br.: 1446/388), k.o. Pula, oznake zemljišta pašnjak, promatrane površine 502 m², izlomljenog, geometrijski pravilno formiranog oblika planirane izgradnje prometnice. Sjeverni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 1442 u k.o. Pula, cjelokupna dužina, česticom u javnoj uporabi, ulicom naziva Paduljski put, s neizgrađenim direktnim pristupom na promatranu površinu, a južni dio graniči s česticama na kojima su izgrađene stambene građevine, obiteljske kuće. Predmetna nekretnina, oblikom i formom, je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane lokacijskom dozvolom.

Veličina promatranog zemljišta:

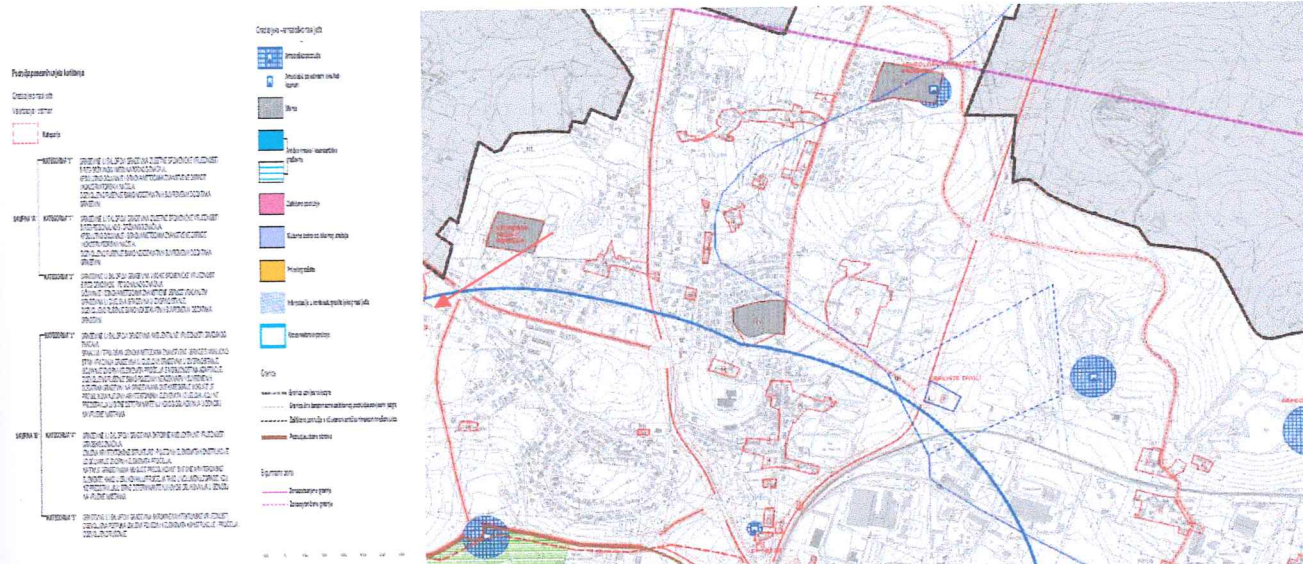
64 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Neizgrađeno, uređeno i održavano zemljište, u dijelu s nasadima trajnih nasada stabala maslina, bez izgrađenih građevina i građevinskih elemenata na predmetnoj površini u naravi pašnjak, a uz granice predmetnog dijela nema izgrađenih građevina. Matična čestica je uz postojeću prometnicu ograđena gustom živom ogradom, puzavice bršljana.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu: Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.
 Zaštita kulturne baštine: Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
 Zaštićeno obalno područje mora: Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
 Vodozaštitna zona: Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
 Areološko naslijeđe: Izvan područja arheološkog lokaliteta.



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

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može izdati građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, diskontiranjem privremene vrijednosti uzimanjem u obzir vrijeme čekanja ili, ako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi vrijeme čekanja, korištenjem orijentacijskih vrijednosnih odnosa iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao stambena namjena (S), neizgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje

postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

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

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

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

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

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

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

Lokacijski uvjeti:

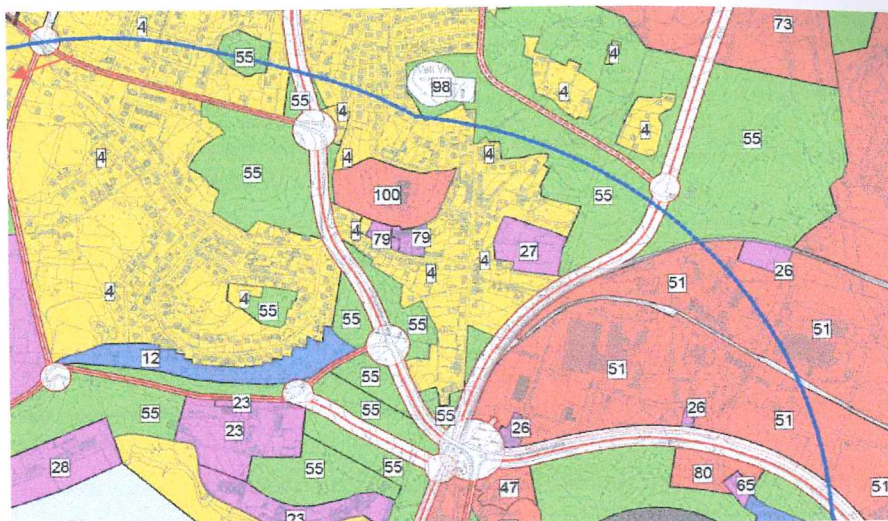
Za građevinske čestice na kojima su predviđene građevine stambene namjene (S), uz koju se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

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

Uvjeti i način gradnje

- A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jrd.)
- B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-9 jrd.)
- C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
- D - blokovska građevine
- E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
- F - poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
- G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
- H - poslovni toržjevi
- I - gradski orijentiri
- Groblje
- Povijesna jezgra
- Uredene parterne površine
- Infrastrukturni sustav

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



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata planiranog zahvata u prostoru - dovršetak izgradnje postojeće sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetne nekretnine, temeljem dostavljenog parcelacijskog elaborata, u čijem je obuhvatu predmetna nekretnina – zemljište bez građevina i na zapadnom dijelu čestice s nasadima stabala maslina, oznake k.č.br.: 1446/388, dio matične k.č.br.: 1446/149 u k.o. Pula, uz koje su vezane druge izgrađene i neizgrađene građevinske čestice, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka:5555 u vlasništvu vlasnika s određenim omjerom, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 8919, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnine u istoj vlasničkoj strukturi i omjeru u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Nekretnina od koje se formira predmetna, sukladno lokacijskoj dozvoli, je evidentirana u katastarskom operatu, a evidentirano stanje je usklađeno. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema izgrađenih građevina, a da je matična čestica ograđena živom ogradom.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 8919 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 5555, sa stanjem na dan 03.03.2018. godine, odnosno 03.03.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 8919.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1446/149	ORANICA	1.060	m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1.060	m²

Adresa k.č.: **KARSIOLE**
 Ime vlasnika: **IVINIĆ MILKA, PADULJSKI PUT 75, PULA, HRVATSKA**
 OIB vlasnika: **97599793584**
 Udio: **1/1**

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. naloška : 5555.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1446/149	ORANICA	1.060 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1.060 m ²

1. Suvlasnički dio: 1/1

Ime vlasnika: IVINIĆ MILKA
 Adresa vlasnika: Padulj 75, Pula
 OIB: 97599793584
 Ubilježeni tereti: 1. 1.1 Prilježeno 16. rujna 1970.br.Z-2119/70
 Na temelju rješenja broj i datum gornji upisuje se slijedeća služnost :
 uknjižuje se pravo služnosti prolaza na teret kč.br.1446/104 a u korist
 kč.br.1446/42

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

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: Bez sudionika s procjeniteljem.
 Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 5555, neslužbena kopija, preuzeta sa službenih stranica MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 07. veljače 2018. godine, a provjera izvršena tijekom izrade elaborata.

Posjedovni list: Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 8919, sa stanjem na dan 03. ožujka 2018. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.

Kopija katastarskog plana: Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata, za potrebe provodbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata 144/13, za k.č.br.: 520/12, k.č.br.: 520/2, k.č.br.: 501/364, k.č.br.: 501/183, k.č.br.: 501/34, k.č.br.: 501/365, k.č.br.: 501/185, k.č.br.: 501/186, k.č.br.: 501/141 i k.č.br.: 3112, sve k.o. Galižana, izrađena od "ALTER GEA" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Lea Tretinjak, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 471, od dana 20. studeni 2013. godine.

Akti za gradnju: Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru - nastavak izgradnje postojeće prilazne prometnice čija trasa ide preko predmetnih čestica, Klasa: UP/I-350-05/13-01/14, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2014. godine izdana od Grad Pula-Pola.

Informacije sudionika: Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Pristupna prometnica, ulica Paduljski put.



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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	1446/388	1/1	ORANICA	2.	64
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					64

m2
m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Građevinska čestica uz predmetnu je izgrađena. Mjerenje nije obavežno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	1446/149	1/1	ORANICA	1	996
Sveukupno P zeljišta:					996
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					996

m2
m2
m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, na području naselja Veli vrh - Padulj u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog oblika i površine čestice, te ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetne nekretnine. Čestica od koje se formira predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, a parcelirana je temeljem Lokacijske dozvole, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatra legalnom.

Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Matična nekretnine je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta: II kategorija.
Izgrađenost: Neizgrađena. Ograđena živom ogradom.

Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	Uz predmetnu površinu je izvedena energetska infrastruktura, elektrike i telekomunikacija, a u postojećoj prometnici je izvedena dijelom komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini.
Plinska mreža:	Nije izgrađena u naselju.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta u predmetnoj površini, a obostrani nogostupi na javnoj površini, ulici Paduljski put, na istočnom dijelu.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Veli Vrh u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 82,97 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedne sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 82,97 kn/m³ obujma građevine.

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

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u

financiranju gradnje 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 A, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet 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 neznan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

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

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

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini⁴, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad

cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama te se u srednjoročnom razdoblju očekuje nastavak oporavka građevinskog sektora.

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

Dok cijene stanova u nekim gradovima u Slavoniji, poput Đakova i Slavonskog Broda, bilježe pad i po 5 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine, istovremeno u Osijeku i Vinkovcima cijene stagniraju.

Prosječna cijena kvadrata stana u Osijeku iznosi 933 eura, dok u Vinkovcima ona iznosi 722 eura. Gledajući cijene kvadrata nekretnina u većim hrvatskim gradovima, vidljivo je da se najniže cijene kreću na istoku Hrvatske. Tako npr. prosječna cijena stana u Vukovaru iznosi 547 eura, dok se prosječna cijena kuće s dvorištem tamo istovremeno kreće oko 429 eura.

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

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

No, i dalje su Dubrovnik i Split gradovi gdje su zabilježene više cijene kvadrata kuća budući da je tamo prisutna veća koncentracija luksuznih kuća, ali i činjenica da cijene nekretnina na obali postižu veće cijene. Iz tog smo razloga detaljnije istražili kretanje 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

aura. 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.poslovnih.hr/nekretnine/>

Objava 01.03.2018. godine

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine ne građivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 50 - 64 € /m².

Trenutno je pozitivan pomak na tržištu nekretnina sa povećanjem potražnje nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, prilagođenih tržištu, te ekonomski aspekti društva, nisu značajno smanjili cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

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

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

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

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA
HOUSE PRICE INDICES

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

Godina Year	Tramjesecje Quarter	Indeksi (2015. = 100) ¹⁾ Indices (2015 = 100) ¹⁾						
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,25	103,24	
	Q2	103,92	106,19	102,63	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,56	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	98,80	101,23	99,91	100,33	100,82	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,60	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	105,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	105,65	106,45	105,45	100,20	

1) Indeksi (od prvog tromjesecja 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, reference period for indices has been 2015 = 100).

2) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

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

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

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

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

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, ne postoji uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ovih nekretnina poslužiti će dostupni podaci evidentirani u bazi

podataka e-nekretnina, Grada Pula, kao i podataka koji su prikupljeni temeljem istraživanja javno dostupnih podataka, katastra, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a prema potrebi i uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda Pula-Pola. Prikupljeni podaci se arhiviraju u digitalnoj bazi, dostupni su strankama u postupku, a isti se mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu Pula-Pola.

8.2. ODABIR METODE

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

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stamben namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze prometnice, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja prometnica.

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

Za

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

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima koristiti će se koeficijent za kategoriju zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).
- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	64,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veli Vrh
Dan vrednovanja:	19. ožujka 2018. godine

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

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

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, devet građevinske zemljišta sličnih obilježja, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2014 - 2018. godine, za potrebe izgradnje prometnih površina na usporedivom području.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh

9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje

značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	PROMET	1,00	2.	-9,38	%
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	1,56	%
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	-6,25	%
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	1,56	%
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	0,20	%
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88	%
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88	%
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88	%
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88	%
Prosječna cijena u €/m ² :				57						

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

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **57,00 €/m²**.

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

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	106,45	106,45	1,00	58,00 €
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	101,39	106,45	1,05	68,25 €
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	101,77	106,45	1,05	63,00 €
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	101,39	106,45	1,05	68,25 €
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	101,80	106,45	1,05	67,20 €
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00 €
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00 €
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00 €
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00 €
Prosječna cijena u €/m ² :									59,63 €

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.	Galižana	501/530	19	58,00	1,00	1,00	1,00	1,00	58,00 €
2.	Galižana	780/258	155	68,25	1,00	1,00	1,00	1,00	68,25 €
3.	Galižana	782/50	1028	63,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00 €
4.	Galižana	780/76	155	68,25	1,00	1,00	1,00	1,00	68,25 €
5.	Pula	1446/248	280	67,20	1,00	1,00	1,00	1,00	67,20 €
6.	Pula	1522/6	87	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00 €
7.	Pula	1522/7	9	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00 €
8.	Pula	1522/8	331	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00 €
9.	Pula	1522/9	42	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00 €
Prosječna cijena u €/m ² :				59,63					59,63 €

10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetnu nekretninu, koju čini k.č.br.: 1446/388 u k.o. Pula, koja je oblikom i namjenom formirana, sukladno Lokacijskoj dozvoli, za prometnu površinu, te nije gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

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

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

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

$$K_p = 0,35 \times 1,00 + 0,22 \times 1,00 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,00$$

Povezanost predmetnog područja je dobra, u blizini glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene i blizine izvedene infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, građenja i sl.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	501/5 30	19	58,00	58,00	58,00	3%	1,63	3
2.	Pula	780/2 58	155	65,00	68,25	68,25	-14%	-8,62	74
3.	Galijžana	782/5 0	1028	60,00	63,00	63,00	-6%	-3,37	11
4.	Galijžana	780/7 6	155	65,00	68,25	68,25	-14%	-8,62	74
5.	Pula	1446/ 248	280	64,00	67,20	67,20	-13%	-7,57	57
6.	Pula	1522/ 6	87	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
7.	Pula	1522/ 7	9	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
8.	Pula	1522/ 8	331	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
9.	Pula	1522/ 9	42	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
Prosjek (medijan) u €/m ² :				59,63					395

Standardno odstupanje (+): 6,62 11%
Pravilo dva sigma (+): 13,24 22%

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, dio k.č.br.: 1446/149 (nova k.č.br.: 1446/388), u k.o. Pula, je planirano i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice, ulice Paduljski put, do građevinskog zemljišta s izgrađenim i neizgrađenim građevinama visokogradnje, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, a predmetna čestica zbog svojeg oblika i veličine spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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

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

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

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postocima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 1446/388, k.o. Pula	II kategorija (S)	64	59,63	100	3.816,32
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					3.816,32

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Gradivo građevinsko zemljište, na kojem je izgrađena građevina gospodarske namjene, oznake k.č.br.: 1446/149 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, od koje se formira predmetna nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije. Nakon izgradnje, dovršetka, prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka na tom zemljištu.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 1446/388, dio matične k.č.br.: 1446/149 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalazi uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da ima posljedičnih gubitaka, obzirom da je matična čestica ograđena uz uličnu stranu živom ogradom. Čvrsta ili montažna ograda nije bila vidljiva zbog gustoće lišća. Parapetni zid na zapdnoj strani matične čestice nije u zoni zahvata, odnosno nije pripadak predmetne nekretnine.

Kako se ne radi o građevinskim elementima u zahvatu potpunog izvlaštenja, stoga se neće obračunati naknada za posljedični gubitak za troškove izgradnje.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

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

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	59,63	x	64,00	=	3.816,32	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	3.816,32	x	1,00	=	3.816,32	€
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 s dodacima i odbicima)	3.816,32	+	0,00	=	3.816,32	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	3.820,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnine namijenjene za nastavak izgradnje postojeće prometne površine ulice Paduljski put, dio zemljišta ukupne površine 1.060 m², koju čine predmetni dio novoformirane k.č.br.: 1446/388 u k.o. Pula površine 64 m², u Puli, parcelirane temeljem Lokacijske dozvole za pristupne prometne površine. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	3.816,32	7,44 kn	28.393,42
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			3.820,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			28.400,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			60,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			446,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestice namijenjene za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, nove oznake k.č.br.: 1446/388 površine 64 m², koja čini dio katastarske čestice k.č.br.: 1446/149 u k.o. Pula, upisane u zemljišne knjige broj zk uložka 5555, sveukupne površine katastarske čestice 1.060 m², u suvlasničkom dijelu 1/1, Ivinić Milke iz Pule, na dan 19. ožujka 2018., razumno predstavljena iznosom od

3.820,00 €

(slovima: tritisućeosamstotinadvadeset eura)

odnosno:

28.400,00 kn

(slovima: dvadesetosamtisućačetiristotine kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,439425 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

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

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

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

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

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

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu. Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

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

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

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

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

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

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

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

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

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

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

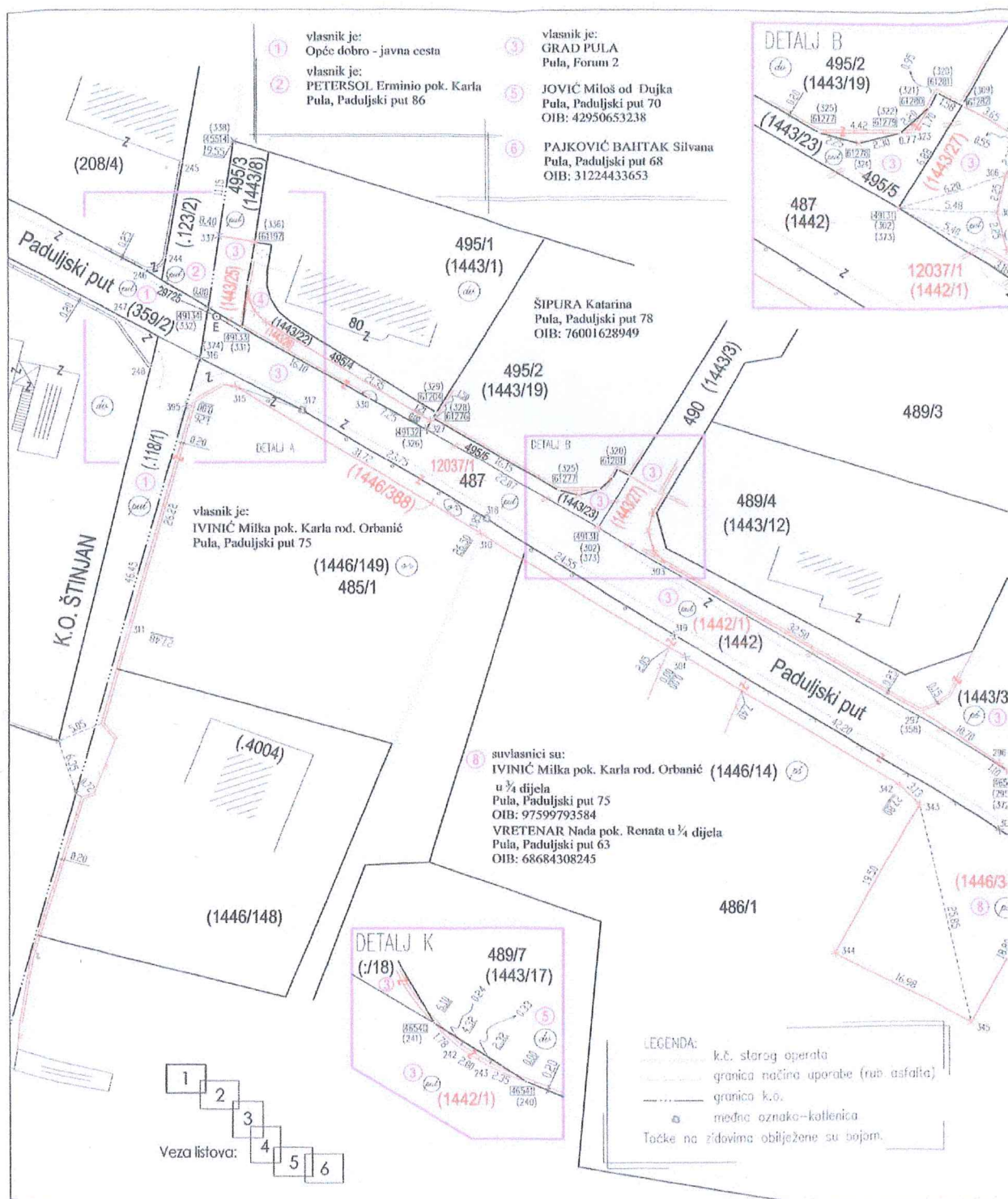
Sastavni dijelovi ove procjene su:

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

U Puli, 19. ožujka 2018. godine

PROCJENITELJ:

14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski vještak graditeljske struke

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Katastarske čestice, zemljište na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, proširenje ulice Paduljski put, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 136 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

1446/361 i 1446/362.

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Paduljski put, Pula

SUVLASNIK NEKRETNINE:

IVINIĆ MILKA

Udio: 3/4

ADRESA SUVLASNIKA:

Padulj 75, Pula

OIB SUVLASNIKA:

97599793584

SUVLASNIK NEKRETNINE:

VRETENAR NADA

Udio: 1/4

ADRESA SUVLASNIKA:

Padulj 83, Pula

OIB SUVLASNIKA:

68684308245

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 15.900,00 € ili 118.000,00 kn

Pula, 22. ožujka 2018. godine



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 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	Dvorište, pašnjak	
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Paduljski put, Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	ZK odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	1446/361 i 1446/362.	
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	9710	
14.	Vlasništvo	IVINIĆ MILKA	i VRETENAR NADA
15.	Udio vlasništva	3/4	1/4
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	10868	
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 (m2)	136	m2
24.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	136	m2
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	136	m2
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	60.336,02	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	58.061,76	kn
33.	Posljedični dobitci	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	118.397,78	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	118.000,00	kn
36.	Dan vrednovanja	22. ožujka 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	22. ožujka 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)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

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

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Na zahtjev Naručiitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0330-18-98 od 01. ožujka 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupna prometnica, a ista se nalazi u zoni planiranog zahvata izgradnje dijela ulice Paduljski put, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, koju čine k.č. br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 u k.o. Pula, sveukupne predmetne površine 136 m ² , u naselju Veli Vrh, grad Pula.
Dan vrednovanja:	22. ožujka 2018. godine
Dan kakvoće:	22. ožujka 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	03. ožujka 2018. godine, od 14.00 - 16.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i izgradnje pristupne prometnice, dijela ulice Paduljski put, u skladu s lokacijskom dozvolom.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

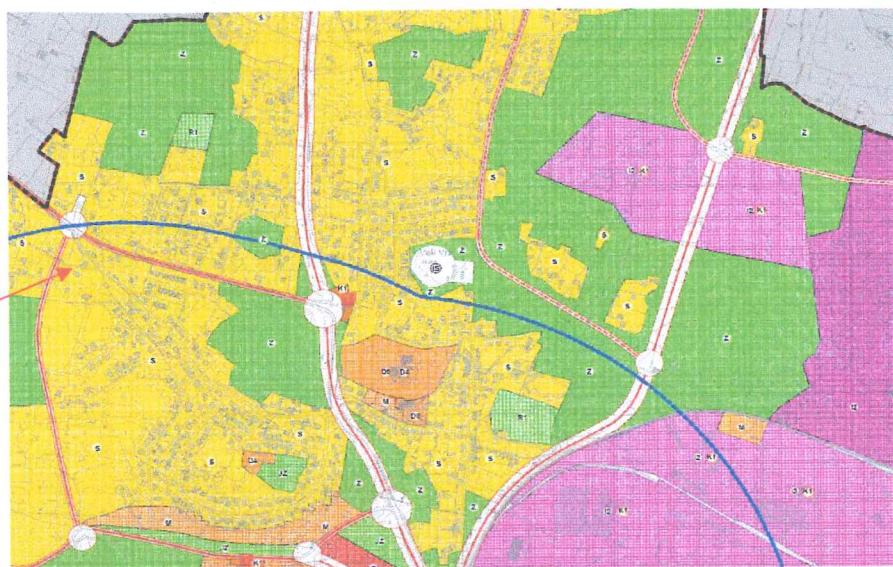
Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <u>Zatečeni nasadi stabala i bilja nisu predmetom ovog elaborata.</u>			
Vrsta predmeta vrednovanja:	Građevinsko zemljište, parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice u zoni stambene namjene naselja, temeljem lokacijske dozvole.			
Adresa nekretnine:	Ulica Paduljski put, Pula			
ZK odjel:	Pula.			
Izvadak iz ZK:	9710			
Katastarska čestica broj:	1446/361	1446/362		
Adresa kat. čestice:	VELI VRH	VELI VRH		
Opis nekretnine iz ZK:	DVOR. UZ ST. ZGR.	PAŠNJAK		
Katastarska općina:	Pula.	Pula.		
Površina k.č.:	132	m ²	4	m ²
Površina za izvlaštenje:	132	m ²	4	m ²
Namjena nekretnine:	Izgradnja pristupne prometnice.			

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

<p>Područje lokalne jedinice: Grad Pula.</p> <p>Gradska četvrt: Veli Vrh.</p> <p>Položaj u naselju i okruženje:</p>	<p>Nekretnine se nalaze na području gradske četvrti Veli Vrh u rubnom zapadnom dijelu stambenog naselja, oznake k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 u k.o. Pula, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.</p> <p>Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena i predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.</p> <p>Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.</p> <p>U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom.</p> <p>Dio Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.</p>
<p>Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:</p>	<p>JAVNE PROMETNE POVRŠINE</p> <p>Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362, k.o. Pula.</p>
<p>Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretnine:</p>	<p>Čestice k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362, k.o. Pula, su pripadak buduće prometne površine, utvrđeno parcelacijskim elaboratom po lokacijskoj dozvoli čime je odvojena od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih zemljišta stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom s planiranim odvojkom u unutrašnjost matične čestice za formiranje građevinskih čestica. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.</p> <p>Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.</p>

LEGENDA

Čista	Prostorno planirani namjena
Prostorno planirani zona	1 Zonirani tereni
Čista zona	2 Mješoviti tereni
Čista zona (DOP)	3 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	4 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	5 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	6 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	7 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	8 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	9 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	10 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	11 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	12 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	13 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	14 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	15 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	16 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	17 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	18 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	19 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	20 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	21 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	22 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	23 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	24 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	25 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	26 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	27 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	28 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	29 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	30 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	31 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	32 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	33 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	34 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	35 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	36 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	37 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	38 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	39 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	40 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	41 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	42 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	43 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	44 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	45 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	46 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	47 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	48 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	49 Zonirani tereni
Čista zona (DOP) - posebna zona	50 Zonirani tereni



GUP GRADA PULA - Korištenje i namjena prostora (broj kartografskog prikaza 1.B.).

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke cca 3,00 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
 Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 3,30 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
 Udaljenost od piključka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 5,20 km.
 Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,80 km.
 Udaljenost od središta grada Pula cca 3,20 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
	RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica uz promatranu nekretninu je sabirna prometnica, ulica, formirana između građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim

i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do promatranih čestica k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362, k.o. Pula je sa sjeverne strane, s izvedenim kolnim i pješačkim pristupom, u razini uređenog okoliša postojećih izgrađenih građevina i nedovršene prometnice.

Oštećenja:

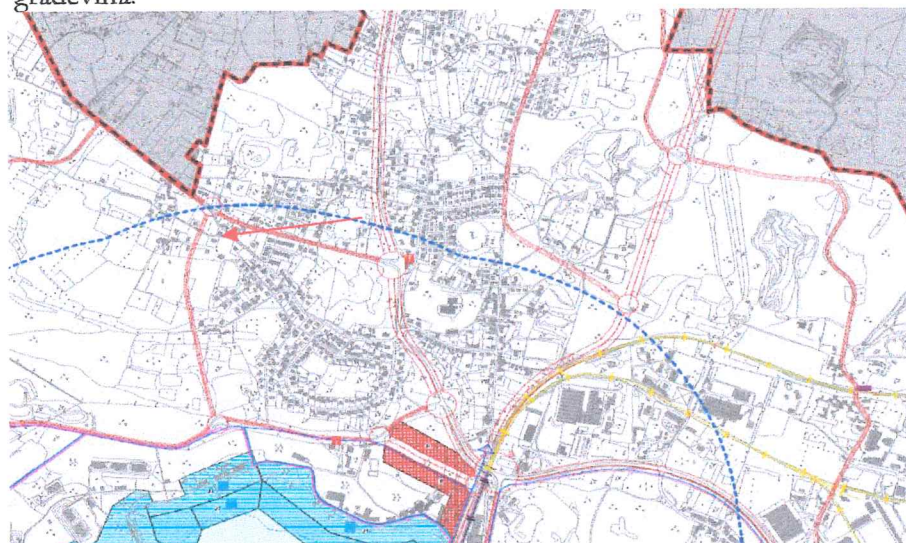
prometnica je nedovršena, starijeg vremena gradnje, s vidljivim znatnim površinskim oštećenjima nastalim od dogradnje energetske infrastrukture.

Topografija:

čestica je u blagom nagibu usmjerenja istok-zapad, a okolni teren, prometnice i javne površine je iste konfiguracije, prilagođena okolišu građevina.

A LEGENDA

<p>Legenda</p> <p>1. Osnovne površine</p> <p>2. Osnovne površine u javnoj uporabi</p> <p>3. Osnovne površine u privatnoj uporabi</p> <p>4. Osnovne površine u zajedničkoj uporabi</p> <p>5. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>6. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>7. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>8. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>9. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>10. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>11. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>12. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>13. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>14. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>15. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>16. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>17. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>18. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>19. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>20. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p>	<p>21. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>22. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>23. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>24. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>25. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>26. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>27. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>28. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>29. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>30. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>31. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>32. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>33. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>34. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>35. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>36. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>37. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>38. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>39. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p> <p>40. Osnovne površine u posebnoj uporabi</p>
--	---



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

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrane nekretnine, prema vlasničkom listu, su evidentirane u k.o. Pula, čini je k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362, k.o. Pula, oznake zemljišta dvorište uz stambenu zgradu i pašnjak, sveukupne promatrane površine 136 m², izlomljenog, geometrijski pravilno formiranog oblika planirane izgradnje prometnice. Sjeverni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 1442 u k.o. Pula, cjelokupna dužina, česticom u javnoj uporabi, ulicom naziva Paduljski put, s izgrađenim direktnim pristupom na promatranu površinu, a južni dio graniči s česticom na kojoj je izgrađena stambena građevina, obiteljska kuća. Predmetne nekretnine, oblikom i formom, su ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane lokacijskom dozvolom.

Veličina promatranog zemljišta:

136 m²

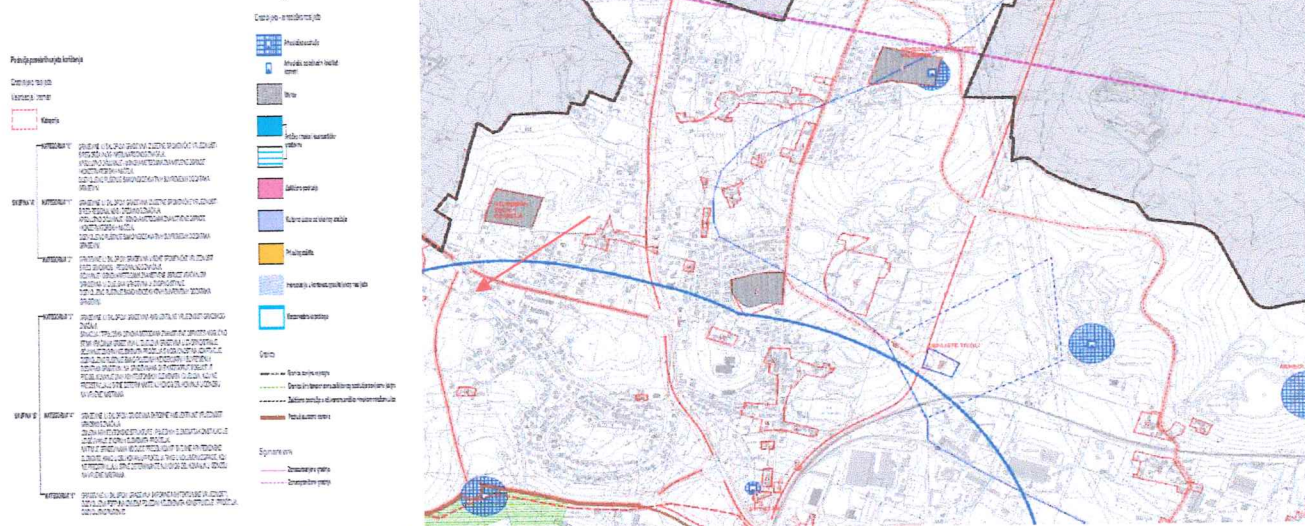
Zatečeno stanje zemljišta:

Neizgrađeno, uređeno i održavano zemljište, u istočnom dijelu sa stabalom masline, bez izgrađenih građevina, a s izgrađenim građevinskim elementima na predmetnoj površini, ogradni zid uz granicu predmetnog dijela s postojećom prometnom površinom. Čestica je uz postojeću prometnicu ograđena zidom zidanim od betonskih bloketa visine cca 1,10 m, s izvedenom horizontalnom betonskom

kapom i montiranom segmentnom, ručno rađenom, ogradom od crnog željeza. Na predmetnom zidu su dva otvora za kolni pristup do stambene građevine i jedan otvor za pješački pristup. Vrata kolnog ulaza na istoku su od crnog željeza visine cca 1,60 m, klizna vrata, na zapadnom dijelu su dvokrilna vrata, a na pješačkom ulazu su jednokrilna vrata. Ograda i vrata od crnog željeza su jednoobrazna, bojana i održavana. Istočni kolni i pješački ulaz su uređene površine, betonirane. Na predmetnim površinama nema drugih izgrađenih građevina.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu: Ne postoji opis prava služnosti na nekretninu.
 Zaštita kulturne baštine: Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
 Zaštićeno obalno područje mora: Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
 Vodozaštitna zona: Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
 Areološko naslijeđe: Izvan područja arheološkog lokaliteta.



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

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ihoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, diskontiranjem privremene vrijednosti uzimanjem u obzir vrijeme čekanja ili, ako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi vrijeme čekanja, korištenjem orijentacijskih vrijednosnih odnosa iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

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

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

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

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

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

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

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

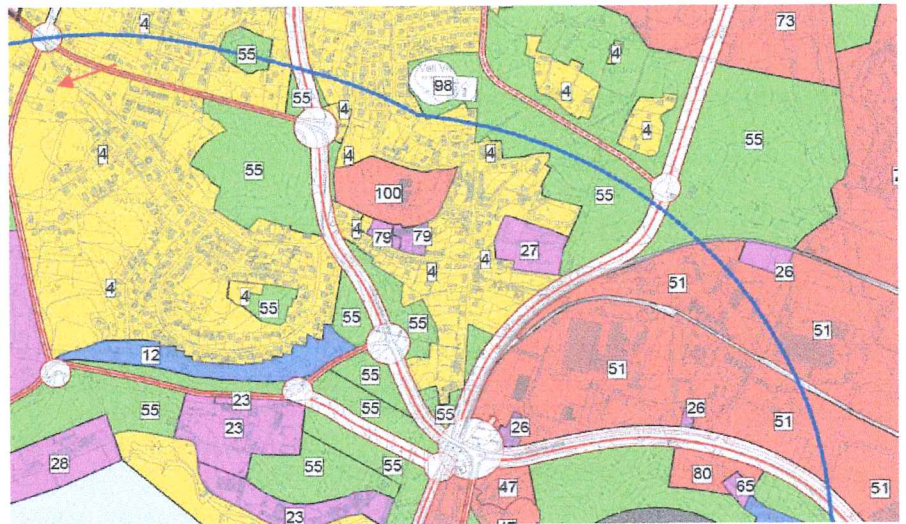
Lokacijski uvjeti:

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

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

Ujeti i način gradnje

- A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jrd.)
 - B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-9 jrd.)
 - C - poluugradene i ugrađene građevine malih gabarita
 - D - izokovska građevina
 - E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
 - F - poluugradene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
 - G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
 - H - poslovni tornjovi
 - I - gradski orijentiri
 - Groblje
 - Povijesna jezgra
 - Uređene parterne površine
 - Infrastrukturni sustav
- 12 111 Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Ujeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata planiranog zahvata u prostoru - dovršetak izgradnje postojeće sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetnih nekretnina, temeljem dostavljenog parcelacijskog elaborata, u čijem su obuhvatu predmetne nekretnine – zemljište bez građevina i na istočnom dijelu čestice sa stabalom masline, oznake k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 u k.o. Pula, uz koje su vezane druge izgrađene i neizgrađene građevinske čestice, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 9710 u suvlasništvu vlasnika s određenim omjerom, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 10868, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnine u istoj vlasničkoj strukturi i omjeru u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Nekretnine od kojih se formira prometnica, sukladno lokacijskoj dozvoli, su evidentirane u katastarskom operatu, a evidentirano stanje je usklađeno. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema izgrađenih građevina, a da je matična čestica ograđena ogradom u kombinaciji od monolitnog zida i segmentnih željeznih elemenata.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 10868 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 9710, sa stanjem na dan 03.03.2018. godine, odnosno 03.03.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 10868.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1446/361	DVOR.UZ ST. ZGR.	132 m ²
Pula	1446/362	PAŠNJAK	4 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			136 m²

Adresa k.č.:

VELI VRH

Ime vlasnika:

IVINIĆ MILKA, PADULJSKI PUT 75, PULA, HRVATSKA

OIB vlasnika: 97599793584
 Udio: 3/4.
 Ime vlasnika: VRETENAR NADA, PADULJSKI PUT 63, PULA, HRVATSKA
 OIB vlasnika: 68684308245
 Udio: 1/4.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uložka : 9710.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1446/361	DVORIŠTE	132 m ²
Pula	1446/362	PAŠNJAK	4 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			136 m²

1. Suvlasnički dio: 3/4

Ime vlasnika: IVINIĆ MILKA
 Adresa vlasnika: Padulj 75, Pula
 OIB: 97599793584

2. Suvlasnički dio: 1/4

Ime vlasnika: VRETENAR NADA
 Adresa vlasnika: Padulj 83, Pula
 OIB: 68684308245

Ubilježeni tereti: **Tereta nema!**
 Neregistrirana prava i obveze: Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: Bez sudionika s procjeniteljem.
 Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 9710, neslužbena kopija, preuzeta sa službenih stranica MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 07. veljače 2018. godine, a provjera izvršena tijekom izrade elaborata.
 Posjedovni list: Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 10868, sa stanjem na dan 03. ožujka 2018. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.
 Kopija katastarskog plana: Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata, za potrebe provodbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata 144/13, za k.č.br.: 520/12, k.č.br.: 520/2, k.č.br.: 501/364, k.č.br.: 501/183, k.č.br.: 501/34, k.č.br.: 501/365, k.č.br.: 501/185, k.č.br.: 501/186, k.č.br.: 501/141 i k.č.br.: 3112, sve k.o. Galizana, izrađena od "ALTER GEA" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Lea Tretinjak, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 471, od dana 20. studeni 2013. godine.
 Akti za gradnju: Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru - nastavak izgradnje postojeće prilazne prometnice čija trasa ide preko predmetnih čestica, Klasa: UP/I-350-05/13-01/14, Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 22. travnja 2014. godine izdana od Grad Pula-Pola.
 Informacije sudionika: Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Pristupna prometnica, ulica Paduljski put.



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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1446/361	1/1	DVORIŠTE	2.	132	m2
2.	1446/362	1/1	PAŠNJAK	2.	4	m2
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					136	m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1446/361	1/1	DVORIŠTE	2.	-	m2
1.	1446/362	1/1	PAŠNJAK	2.	4.798	m2
Sveukupno P zeljišta:					4.798	m2
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					4.798	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetskom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, na području naselja Veli vrh - Padulj u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog oblika i površine čestice, te ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetne nekretnine. Čestice od kojih se formira predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, a parcelirane su temeljem Lokacijske dozvole, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatra legalnom. Ostale

čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmetne 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:	Neizgrađena. Ograđene ogradnim zidom u kombinaciji s segmentnom ogradom od crnog željeza.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	Uz predmetnu površinu je izvedena energetska infrastruktura, elektrike i telekomunikacija, a u postojećoj prometnici je izvedena dijelom komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini.
Plinska mreža:	Nije izgrađena u naselju.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta u predmetnoj površini, a obostrani nogostupi na javnoj površini, ulici Paduljski put, na istočnom dijelu.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Veli Vrh u kojem se nalazi predmetna nekretnina je III zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 82,97 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 82,97 kn/m³ obujma građevine.

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

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje 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 A, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet 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. godini⁴, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

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

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

Dok cijene stanova u nekim gradovima u Slavoniji, poput Đakova i Slavonskog Broda, bilježe pad i po 5 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine, istovremeno u Osijeku i Vinkovcima cijene stagniraju.

Prosječna cijena kvadrata stana u Osijeku iznosi 933 eura, dok u Vinkovcima ona iznosi 722 eura. Gledajući cijene kvadrata nekretnina u većim hrvatskim gradovima, vidljivo je da se najniže cijene kreću na istoku Hrvatske. Tako npr. prosječna cijena stana u Vukovaru iznosi 547 eura, dok se prosječna cijena kuće s dvorištem tamo istovremeno kreće oko 429 eura.

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

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

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

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

Na Njuškalu se može birati između gotovo 12 tisuća poslovnih prostora, što za prodaju, što za najam, a među njima je čak 1500 poslovnih prostora na prodaju u Zagrebu.

Najveću cijenu u Zagrebu postižu poslovni prostori namijenjeni za uslužnu djelatnost te oni namijenjeni za trgovinu. U oba slučaja prosječna cijena kvadrata poslovnog prostora u Zagrebu je viša od 2000 eura. Istovremeno, najniže cijene po kvadratu postižu skladišni prostori kojima je prosječna cijena 740 eura. Uz Zagreb, najviše cijene poslovnih prostora s namjenom za trgovinu kreću se u priobalnim mjestima, pa se tako prosječna cijena kvadrata takvog poslovnog prostora u Splitu kreće oko 2100 eura, dok je u Dubrovniku ona za oko 200 eura viša.

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

Objava 01.03.2018. godine

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine ne građivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 50 - 64 € /m².

Trenutno je pozitivan pomak na tržištu nekretnina sa povećanjem potražnje nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, prilagođenih tržištu, te ekonomski aspekti društva, nisu značajno smanjili cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN). Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

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

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

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

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	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾						
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,25	103,24	
	Q2	103,92	106,19	102,63	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	99,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,96	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,95	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	96,80	101,23	99,91	100,33	100,62	
	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	100,86	92,86	102,51	100,72	102,25	95,93	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,55	106,45	105,45	100,20	

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

1) Indices (since the first quarter of 2017, reference period for indices has been 2015 = 100).

2) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

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

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

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

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

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, ne postoji uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ovih nekretnina poslužiti će dostupni podaci evidentirani u bazi

podataka e-nekretnina, Grada Pula, kao i podataka koji su prikupljeni temeljem istraživanja javno dostupnih podataka, katastra, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a prema potrebi i uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda Pula-Pola. Prikupljeni podaci se arhiviraju u digitalnoj bazi, dostupni su strankama u postupku, a isti se mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu Pula-Pola.

8.2. ODABIR METODE

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

S obzirom na specifičnost zone i nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stamben namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze prometnice, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja prometnica.

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

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

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima koristiti će se koeficijent za kategoriju zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).
- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	136,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veli Vrh
Dan vrednovanja:	22. ožujka 2018. godine

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

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

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, devet građevinske zemljišta sličnih obilježja, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2014 - 2018. godine, za potrebe izgradnje prometnih površina na usporedivom području.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh

9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje

značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	PROMET	1,00	2.	-9,38 %
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	1,56 %
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	-6,25 %
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	1,56 %
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	0,20 %
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	PROMET	1,00	2.	-21,88 %
Prosječna cijena u €/m ² :				57					

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

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **57,00 €/m²**.

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

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Galižana	501/530	19	58	15.12.2017.	106,45	106,45	1,00	58,00	€
2.	Galižana	780/258	155	65	20.12.2016.	101,39	106,45	1,05	68,25	€
3.	Galižana	782/50	1028	60	19.01.2016.	101,77	106,45	1,05	63,00	€
4.	Galižana	780/76	155	65	20.12.2016.	101,39	106,45	1,05	68,25	€
5.	Pula	1446/248	280	64	28.09.2016.	101,80	106,45	1,05	67,20	€
6.	Pula	1522/6	87	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
7.	Pula	1522/7	9	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
8.	Pula	1522/8	331	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
9.	Pula	1522/9	42	50	09.05.2016.	100,33	106,45	1,06	53,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									59,63	€

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.	Galižana	501/530	19	58,00	1,00	1,00	1,00	1,00	58,00	€
2.	Galižana	780/258	155	68,25	1,00	1,00	1,00	1,00	68,25	€
3.	Galižana	782/50	1028	63,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	€
4.	Galižana	780/76	155	68,25	1,00	1,00	1,00	1,00	68,25	€
5.	Pula	1446/248	280	67,20	1,00	1,00	1,00	1,00	67,20	€
6.	Pula	1522/6	87	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
7.	Pula	1522/7	9	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
8.	Pula	1522/8	331	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
9.	Pula	1522/9	42	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	53,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :				59,63					59,63	€

10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetne nekretnine, koje čine k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 u k.o. Pula, koje su oblikom i namjenom formirane, sukladno Lokacijskoj dozvoli, za prometnu površinu, te su ne gradive za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

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

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

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

$$K_p = 0,35 \times 1,00 + 0,22 \times 1,00 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,00$$

Povezanost predmetnog područja je dobra, u blizini glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene i blizine izvedene infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, građenja i sl.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	501/5 30	19	58,00	58,00	58,00	3%	1,63	3
2.	Pula	780/2 58	155	65,00	68,25	68,25	-14%	-8,62	74
3.	Galižana	782/5 0	1028	60,00	63,00	63,00	-6%	-3,37	11
4.	Galižana	780/7 6	155	65,00	68,25	68,25	-14%	-8,62	74
5.	Pula	1446/ 248	280	64,00	67,20	67,20	-13%	-7,57	57
6.	Pula	1522/ 6	87	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
7.	Pula	1522/ 7	9	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
8.	Pula	1522/ 8	331	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
9.	Pula	1522/ 9	42	50,00	53,00	53,00	11%	6,63	44
Prosjek (medijan) u €/m2:				59,63					395

Standardno odstupanje (+-): 6,62

11%

Pravilo dva sigma (+-): 13,24

22%

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

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362, u k.o. Pula, je planirano i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice, ulice Paduljski put, do građevinskog zemljišta s izgrađenim i neizgrađenim građevinama visokogradnje, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, a predmetna čestica zbog svojeg oblika i veličine spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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

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

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

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postocima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 1446/361, k.č.br.: 1446/362 k.o. Pula	II kategorija (S)	136	59,63	100	8.109,68
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					8.109,68

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Gradivo građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, od kojih se formira prometna površina, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište II kategorije, zbog oblika i veličine zemljišta. Nakon izgradnje, dovršetka, prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište II kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka na tom zemljištu.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, a ima izgrađenih građevinskih elemenata, ogradni zid i uređeni kolni i pješački ulaz, oznake k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje je predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da ima posljedičnih gubitaka, obzirom da je matična čestica ograđena uz uličnu stranu ogradom, zid izvedeno zidanjem od betonskih blokova debljine 20 cm, obostrano žbukani i montirane segmentne ograde od crnog čelika u dužini cca 28,40 m bez otvora kolnih i pješačkog ulaza, sveukupne visine cca 1,60 m. U ogradnom zidu su formirana dva otvora za kolni ulaz do stambene građevine, s montiranim vratima, širine cca 4,80 m, istog oblika kao i segmentni dio s uređenom betonskom stazom, u obuhvatu cca 3,50 m, na istočnom ulazu, dok je treći ulaz pješački s jednokrlnim vratima, širine cca 1,10 m, i uređenom betonskom stazom, u zahvatu cca 3,80 m. Ograda od crnog željeza je starijeg vremena izrade i ugradnje, zatečena u dobrom i održavanom stanju.

Kako se radi o građevinskim elementima koji će biti uklonjen, a pripadak su potpunog izvlaštenja, stoga će se obračunati tržišna naknada kao posljedični gubitak za troškove izgradnje, a koji obuhvaća sve zemljane, građevinske, bravarske i monterske radove, te nabavu istovrsnog materijala za izradu istog, prema tržišnim cijenama gradnje istovrsnih radova, kako slijedi:

Obračun naknade štete za ogradni zid izgrađen od betonskih blokova	28,40	m'	x	95,00 €	2.698,00	€
Obračun naknade štete za klizna i dvokrlna vrata od crnog željeza	9,60	m'	x	270,00 €	2.592,00	€
Obračun naknade štete za jednokrlna vrata od crnog željeza	1,10	m'	x	220,00 €	242,00	€
Obračun naknade štete za segmentnu ogradu od crnog željeza	28,40	m'	x	80,00 €	2.272,00	€
Iznos naknade štete za potpuno izvlaštenu nekretninu: =					7.804,00	€

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 izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	59,63	x	136,00	=	8.109,68	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	8.109,68	x	1,00	=	8.109,68	€
Posljedični dobici (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	7.804,00	x	1,00	=	7.804,00	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost uvećano za posljedične gubitke)	8.109,68	+	7.804,00	=	15.913,68	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	15.900,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje s građevinskim elementima, na dan kakvoće, nekretnina namijenjenih za nastavak izgradnje postojeće prometne površine ulice Paduljski put, zemljišta ukupne površine 136 m², koje čine predmetne nekretnine k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 u k.o. Pula površine 136 m² s građevinskim elementima, u Puli, parcelirane temeljem Lokacijske dozvole za pristupne prometne površine. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	15.913,68	7,44 kn	118.397,78
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			15.900,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			118.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			60,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			446,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestice namijenjene za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, oznake k.č.br.: 1446/361 i k.č.br.: 1446/362 površine 136 m², u k.o. Pula, upisane u zemljišne knjige broj zk uložka 9710, sveukupne površine katastarske čestice 136 m², u suvlasničkom dijelu 3/4, Ivinić Milke iz Pule i suvlasničkom dijelu 1/4, Vretenar Nade iz Pule, na dan 22. ožujka 2018., razumno predstavljena iznosom od

15.900,00 €

(slovima: petnaestisućadevetstotina eura)

odnosno:

118.000,00 kn

(slovima: stotinuosamnaesttisuća kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,436747 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

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

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

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

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

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

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

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

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

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

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

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

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava. Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno. Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti. Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu. Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim. Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

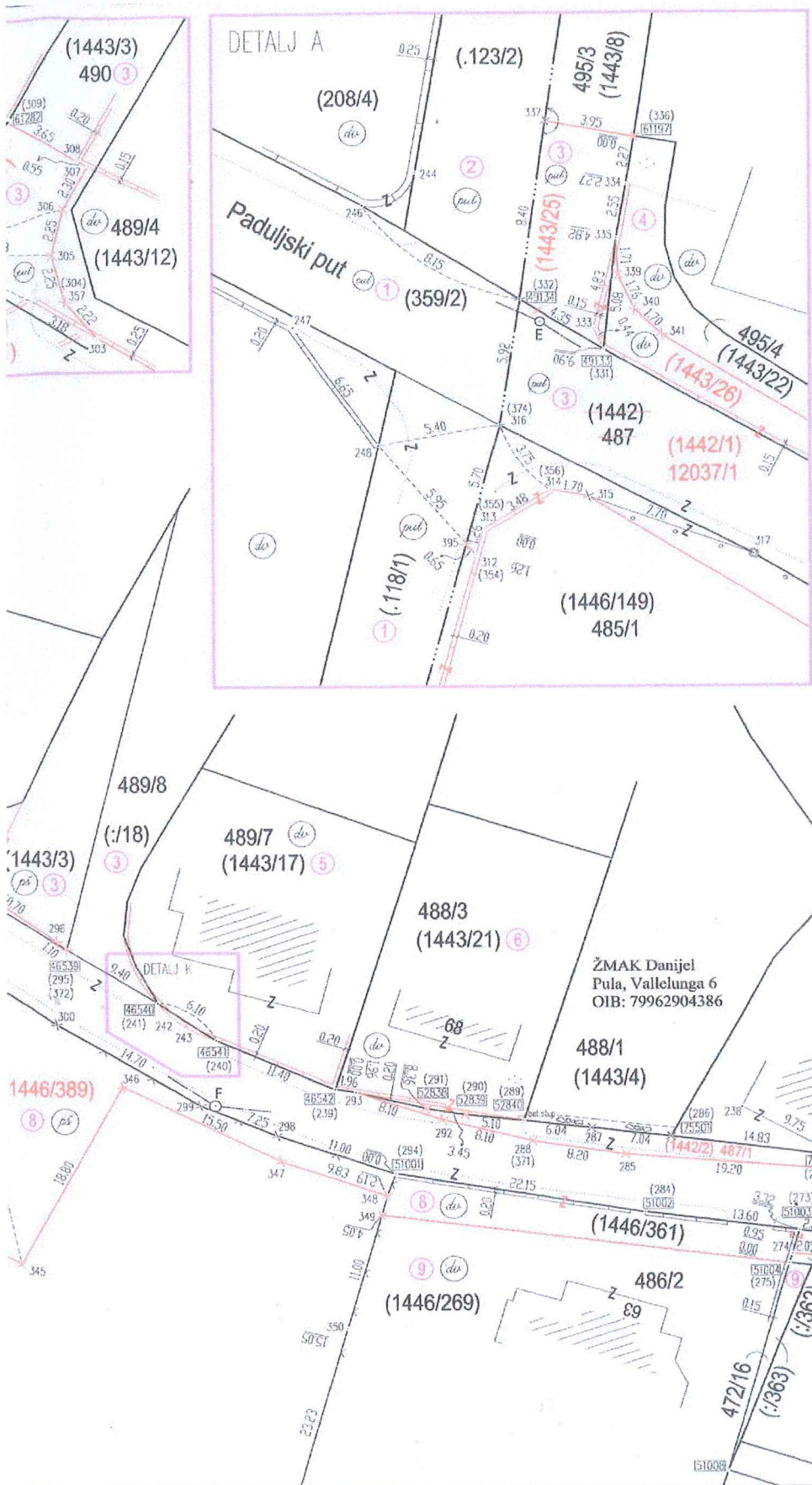
Sastavni dijelovi ove procjene su:

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

U Puli, 22. ožujka 2018. godine



14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



SKICA MJERENJA
MJERILO 1:500

KATASTARSKA OPĆINA:
PULA

BR. LISTA KAT. PLANA: 6,5(1)

PARCELACIJSKI ELABORAT
Broj elaborata: 116/13

Alter Gea
d.o.o. za geodetske poslove
Pula, Katalinića Jeretova 18, tel/fax 210 311

Izradio: Lea Tretnjak
Datum: 27.11.2013.

Terenska mjerenja:
Vedran Brenko, Lea Tretnjak
Datum: 16.09.-27.09.2013.

Ovjerava: *[Signature]*
Geo 471

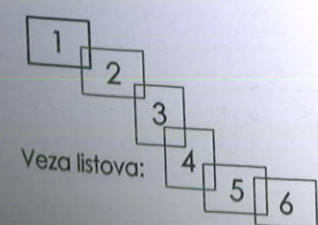
Lea Tretnjak
doc. ing. geod.
Djelovodni inženjer geod. i kart.
ALTER GEA d.o.o.
Pula

- 1 vlasnik je:
Opće dobro - javna cesta
- 2 vlasnik je:
PETERSOL Erminio pok. Karla
Pula, Paduljski put 86
- 3 vlasnik je:
GRAD PULA
Pula, Forum 2
- 5 JOVIĆ Miloš od Dujka
Pula, Paduljski put 70
OIB: 42950653238
- 6 PAJKOVIĆ BAHTAK Silvana
Pula, Paduljski put 68
OIB: 31224433653

vlasnik je:
IVINIĆ Milka pok. Karla rođ. Orbanić
Pula, Paduljski put 75

(1446/149) or
485/1

8 suvlasnici su:
IVINIĆ Milka pok. Karla rođ. Orbanić (1446/14) ps
u 3/4 dijela
Pula, Paduljski put 75
OIB: 97599793584
VRETNAR Nada pok. Renata u 1/4 dijela
Pula, Paduljski put 63
OIB: 68684308245



LEGENDA:

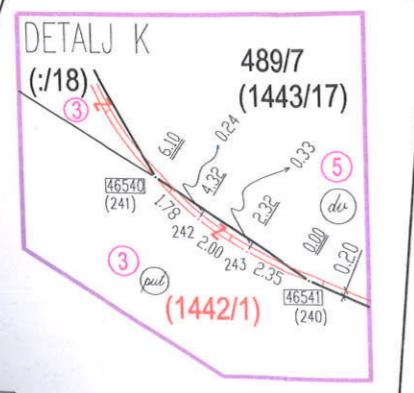
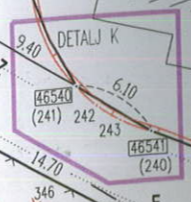
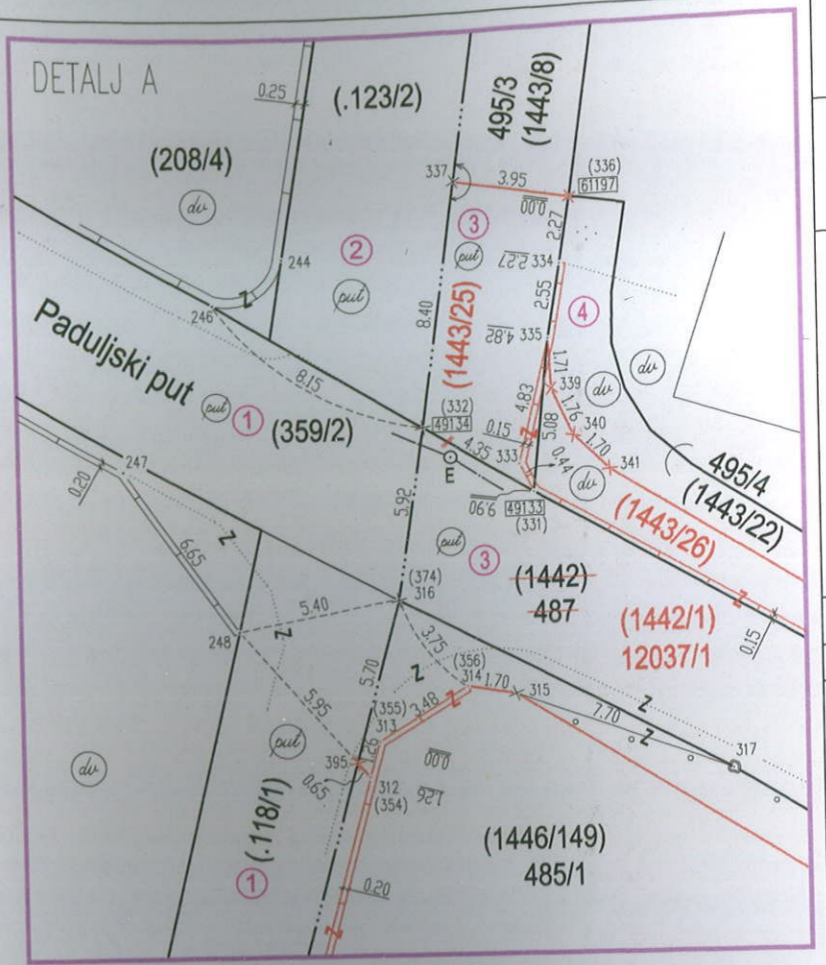
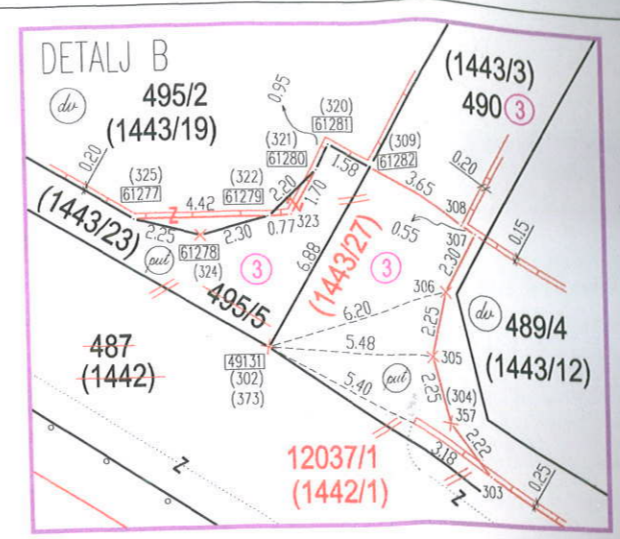
--- k.č. starog operata

--- granica načina uporabe (rub asfalta)

--- granica k.o.

• međna oznaka-kotlenica

Točke na zidovima obilježene su bojom.



SKICA MJERENJA
MJERILO 1:500

KATASTARSKA OPĆINA:
PULA

BR. LISTA KAT. PLANA: 6.5(1)

PARCELACIJSKI ELABORAT

Broj elaborata: 116/13

Alter Gea
d.o.o. za geodetske poslove
Pula, Katalinića Jerefova 18, tel/fax 210 311

Izdavatelj: Lea Tretinjak
Datum: 27.11.2013.

Terenska mjerenja:
Vedran Brenko, Lea Tretinjak
Datum: 16.09.-27.09.2013.

Ovjerava:
Lea Tretinjak
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geod. Pula
ALTER GEA d.o.o.
Geo 471

ica nastanka k.č.
281, 37(1962.), 32
164/1...464/5, 480
281, 293, 4852, 630

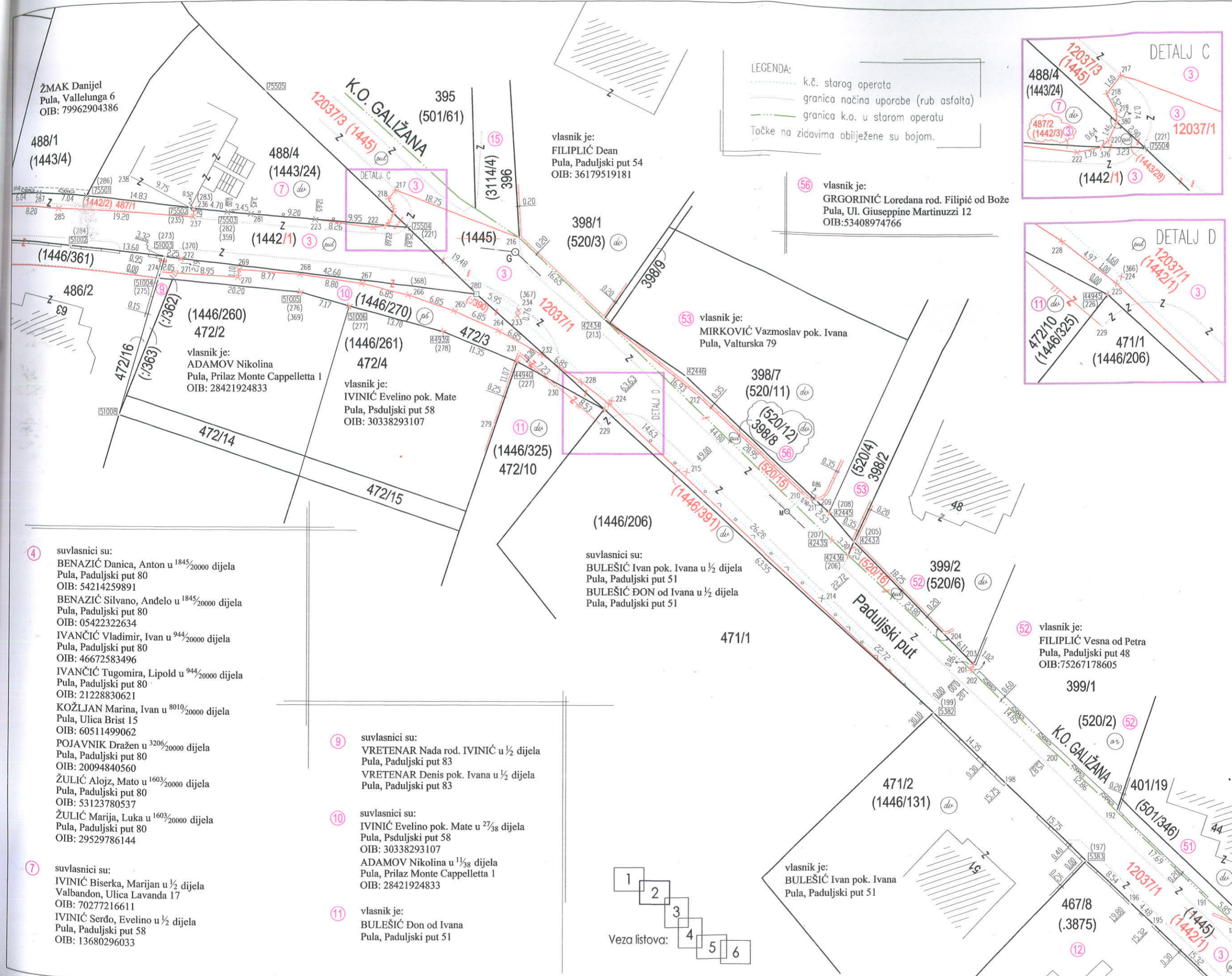
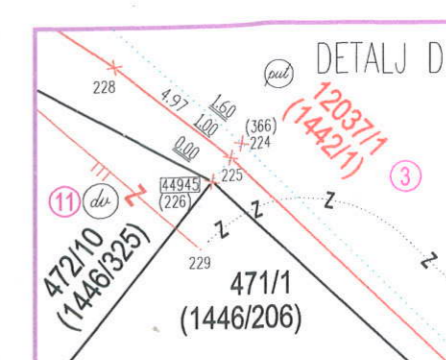
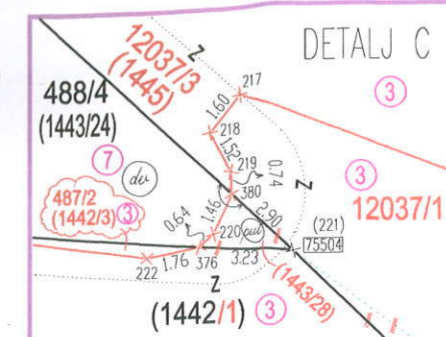
5. od 22.04. 2013.

2. od 08.01. 2014.

LEGENDA:

- k.č. starog operata
- - - granica načina uporabe (rub asfalta)
- granica k.o. u starom operatu

Točke na zidovima obilježene su bojom.



- 4) suvlasnici su:
 BENAŽIĆ Danica, Anton u $\frac{1845}{20000}$ dijela Pula, Paduljski put 80
 OIB: 54214259891
 BENAŽIĆ Silvano, Anđelo u $\frac{1845}{20000}$ dijela Pula, Paduljski put 80
 OIB: 05422322634
 IVANČIĆ Vladimir, Ivan u $\frac{944}{20000}$ dijela Pula, Paduljski put 80
 OIB: 46672583496
 IVANČIĆ Tugomira, Lipold u $\frac{944}{20000}$ dijela Pula, Paduljski put 80
 OIB: 21228830621
 KOŽLJAN Marina, Ivan u $\frac{8010}{20000}$ dijela Pula, Ulica Brist 15
 OIB: 60511499062
 POJAVNIK Dražen u $\frac{3206}{20000}$ dijela Pula, Paduljski put 80
 OIB: 20094840560
 ŽULIĆ Alojz, Mato u $\frac{1603}{20000}$ dijela Pula, Paduljski put 80
 OIB: 53123780537
 ŽULIĆ Marija, Luka u $\frac{1603}{20000}$ dijela Pula, Paduljski put 80
 OIB: 29529786144
- 7) suvlasnici su:
 IVINIĆ Biserka, Marijan u $\frac{1}{2}$ dijela Valbandon, Ulica Lavanda 17
 OIB: 70277216611
 IVINIĆ Serdo, Evelino u $\frac{1}{2}$ dijela Pula, Paduljski put 58
 OIB: 13680296033

- 9) suvlasnici su:
 VRETENAR Nada rod. IVINIĆ u $\frac{1}{2}$ dijela Pula, Paduljski put 83
 VRETENAR Denis pok. Ivana u $\frac{1}{2}$ dijela Pula, Paduljski put 83
- 10) suvlasnici su:
 IVINIĆ Evelino pok. Mate u $\frac{27}{38}$ dijela Pula, Paduljski put 58
 OIB: 30338293107
 ADAMOV Nikolina u $\frac{11}{38}$ dijela Pula, Prilaz Monte Cappelletta 1
 OIB: 28421924833
- 11) vlasnik je:
 BULEŠIĆ Đon od Ivana Pula, Paduljski put 51



vlasnik je:
 BULEŠIĆ Ivan pok. Ivana Pula, Paduljski put 51

56) vlasnik je:
 GRGORINIĆ Loredana rod. Filipić od Bože Pula, Ul. Giuseppine Martinuzzi 12
 OIB: 53408974766

53) vlasnik je:
 MIRKOVIĆ Vazmoslav pok. Ivana Pula, Valturska 79

vlasnik je:
 IVINIĆ Evelino pok. Mate Pula, Paduljski put 58
 OIB: 30338293107

vlasnik je:
 ADAMOV Nikolina Pula, Prilaz Monte Cappelletta 1
 OIB: 28421924833

vlasnik je:
 FILIPLIĆ Dean Pula, Paduljski put 54
 OIB: 36179519181

suvlasnici su:
 BULEŠIĆ Ivan pok. Ivana u $\frac{1}{2}$ dijela Pula, Paduljski put 51
 BULEŠIĆ ĐON od Ivana u $\frac{1}{2}$ dijela Pula, Paduljski put 51

SKICA MJERENJA

MJERILO 1:500

KATAstarska OPĆINA:

PULA

BR. LISTA KAT. PLANA: 5(1,2)



PARCELACIJSKI ELABORAT

Broj elaborata: 116/13

116 012 xaf/1el, 181 pavlova Jeretova

avospod ekspepsej pzo.o.o.pz



Izradila: Lea Tretinjak

Datum: 27.11.2013.

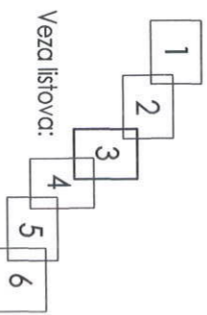
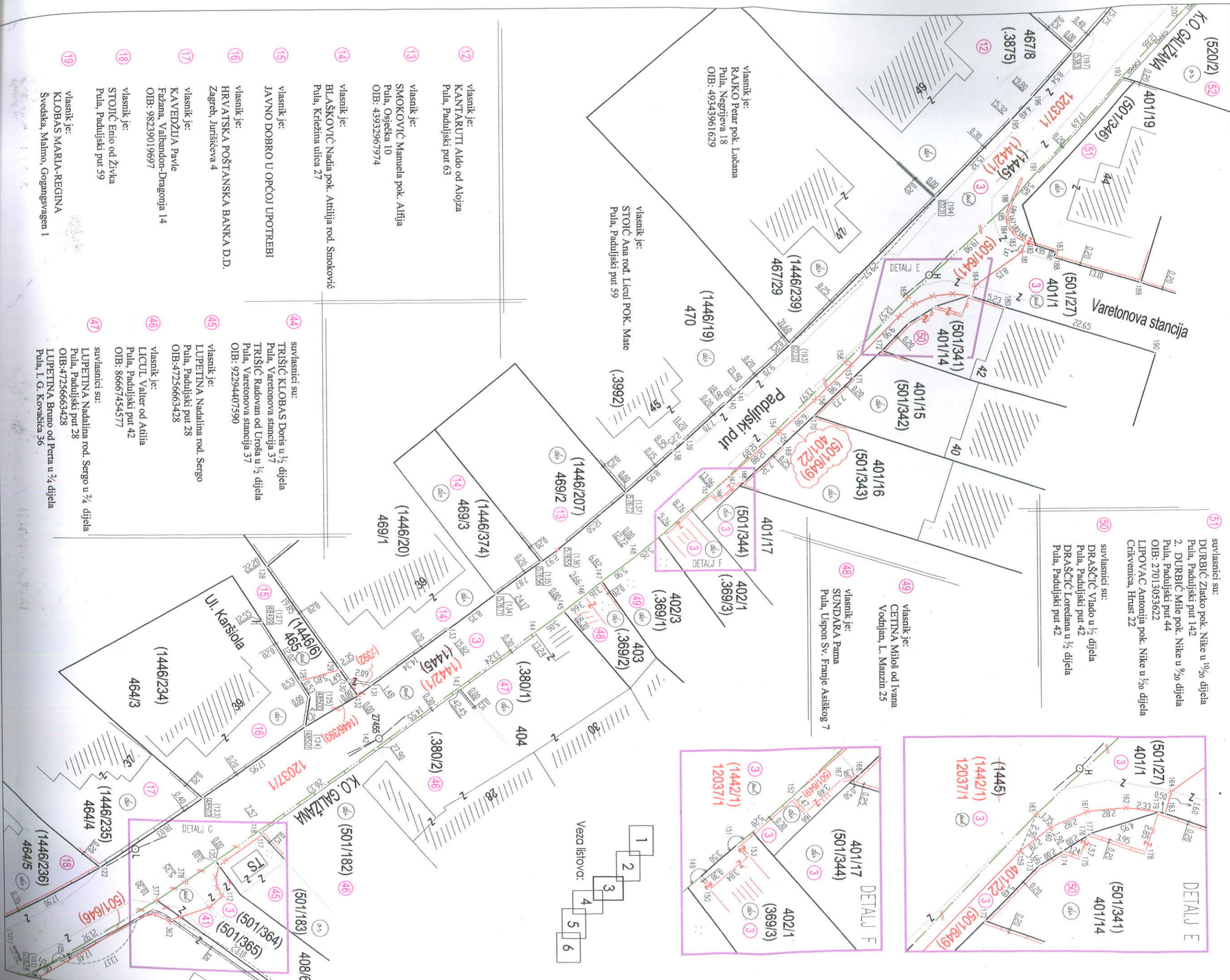
Terenska mjerenja:
Vedran Brenko, Lea Tretinjak

Datum: 16.09.-27.09.2013.

Ovjerava:



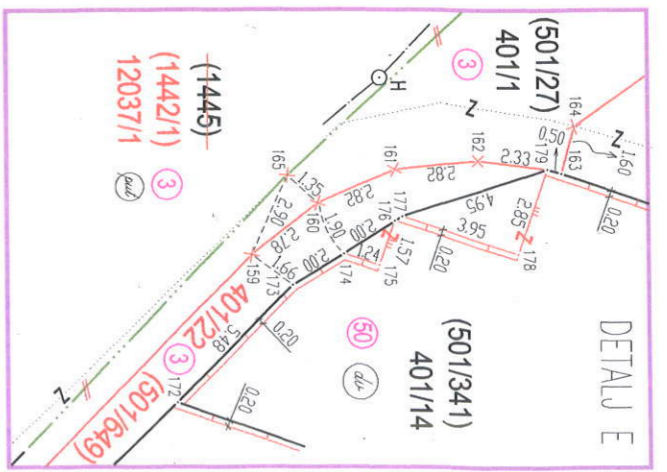
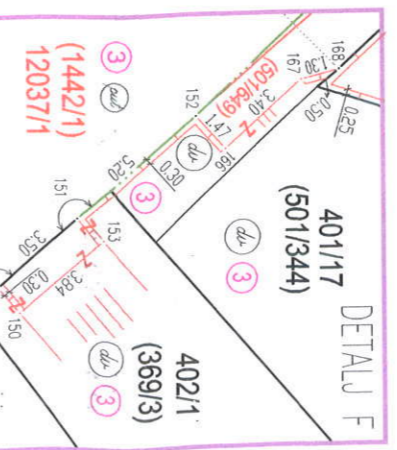
Geojet
d.o.o.
Pula
Ovlaštenik za izradu
geodetskih projekata
Lea Tretinjak
dip. inž. geod.



51 suvlasnici su:
DURBIC Zlanko pok. Nike u 10/20 dijela
Pula, Paduljski put 142
2. DURBIC Mile pok. Nike u 20 dijela
Pula, Paduljski put 44
OIB: 27013053622
LIPOVAC Antonija pok. Nike u 1/2 dijela
Crikvenica, Hrust 22

49 vlasnik je:
CETINA Miloš od Ivana
Vođnjani, L. Manzin 25

48 vlasnik je:
SUNDARA Pama
Pula, Usporn Sv. Franje Asiškog 7



12 vlasnik je:
KANTARUTI Aldo od Alojza
Pula, Paduljski put 63

13 vlasnik je:
SMOKOVIĆ Manuela pok. Alfija
Pula, Osječka 10
OIB: 43932967974

14 vlasnik je:
BLAŠKOVIĆ Nadia pok. Antilija rod. Smoković
Pula, Kretžina ulica 27

15 vlasnik je:
JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI

16 vlasnik je:
HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D.
Zagreb, Juršićeva 4

17 vlasnik je:
KAVEDŽIJA Pavle
Fežana, Valbandon-Dragonja 14
OIB: 98239019697

18 vlasnik je:
STOJIC Erno od Živka
Pula, Paduljski put 59

19 vlasnik je:
KLOBAS MARIA-REGINA
Švedska, Malmo, Gogangsvaegen 1

44 suvlasnici su:
TRISIĆ KLOBAS Doris u 1/2 dijela
Pula, Varetonova stanacija 37
TRISIĆ Radovan od Uroša u 1/2 dijela
Pula, Varetonova stanacija 37
OIB: 92294407590

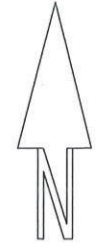
45 vlasnik je:
LUPETINA Nadalina rod. Sergio
Pula, Paduljski put 28
OIB: 47256663428

46 vlasnik je:
LICUL Valter od Antila
Pula, Paduljski put 42
OIB: 86667454577

47 suvlasnici su:
LUPETINA Nadalina rod. Sergio u 2/4 dijela
Pula, Paduljski put 28
OIB: 47256663428
LUPETINA Bruno od Perta u 2/4 dijela
Pula, I. G. Kovčića 36

SKICA MJERENJA
MJERILO 1:500

KATASTARSKA OPĆINA:
PULA
BR. LISTA KAT. PLANA: 5.8(2)



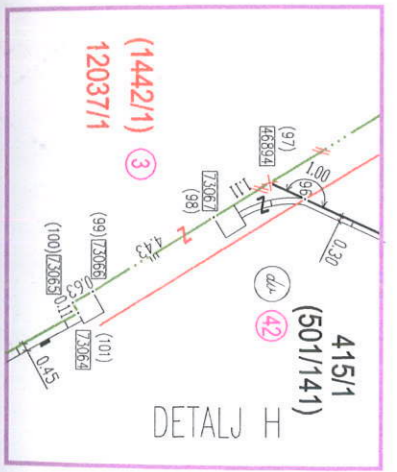
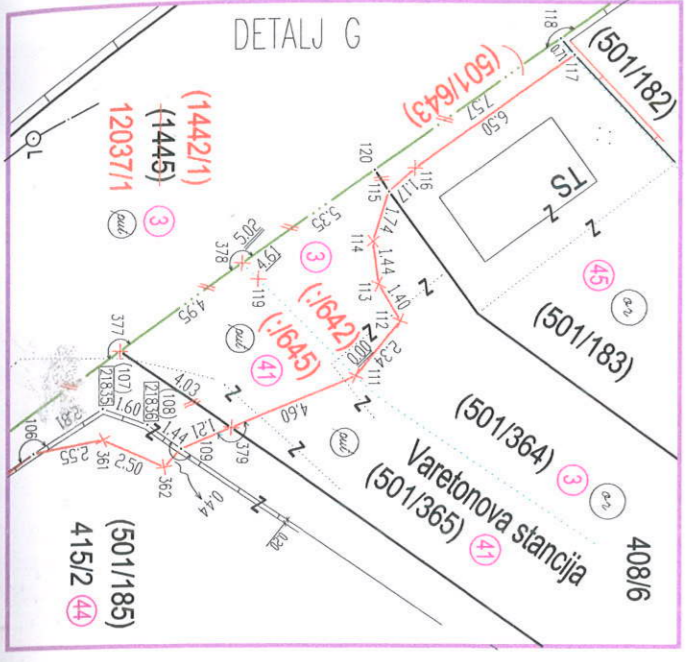
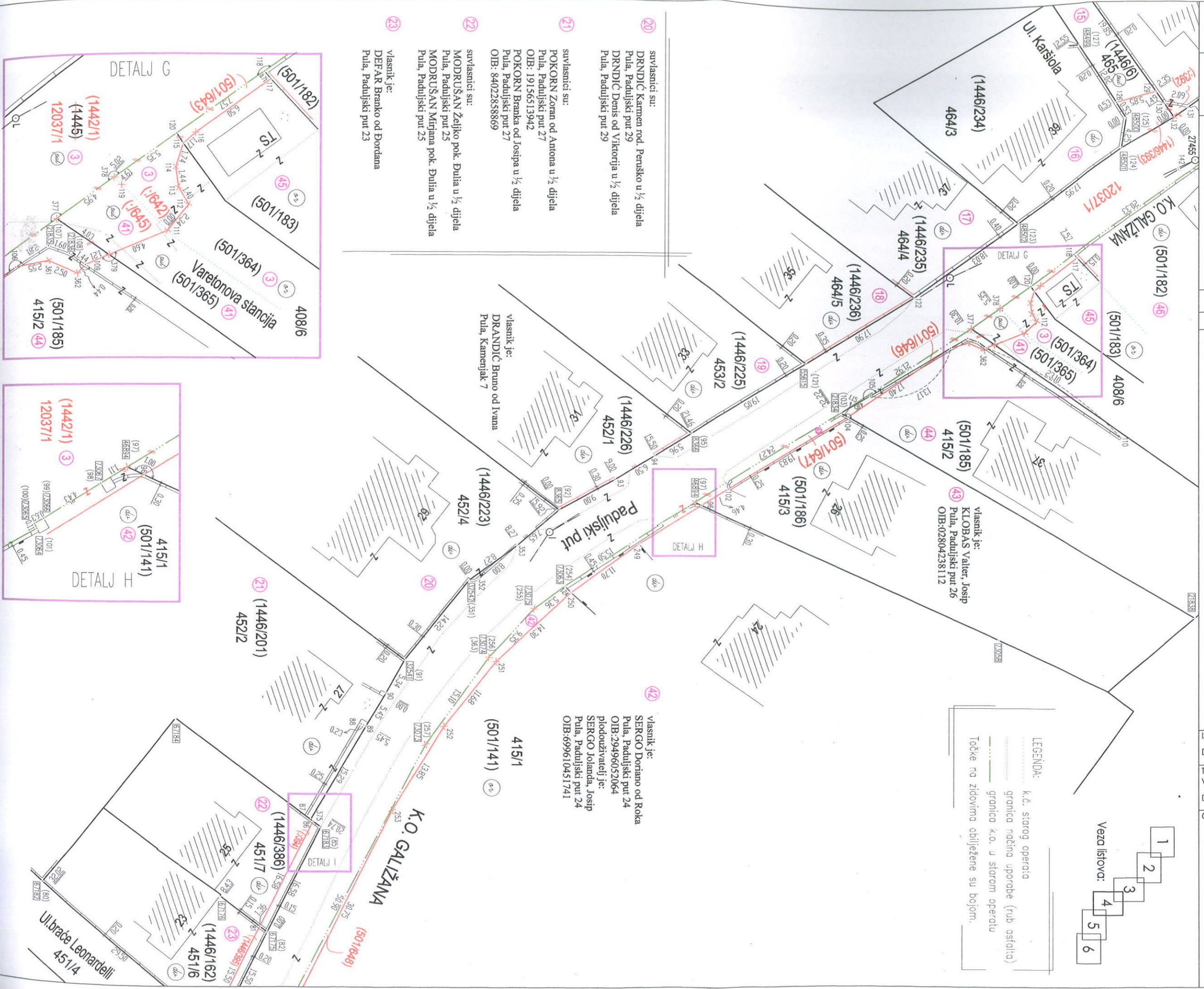
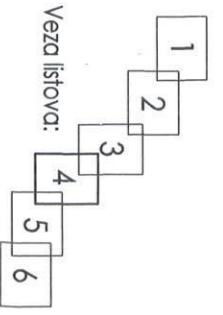
PARCELACIJSKI ELABORAT
Broj elaborata: 116/13

116 012 xaf/le/18 dvofazni projekt
avioispod eksploatac. p.z. o.o.p.
peget
Pula, Katalinića

Izradila: Lea Tretinjak
Datum: 27.11.2013.
Terenska mjerenja:
Vedran Brenko, Lea Tretinjak
Datum: 16.09.-27.09.2013.

Ovjerava:
L47 Geo
Lea Tretinjak dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer
ALTER GEA d.o.o. Pula

LEGENDA:
k.č. starog operata
granična načina uporabe (rub asfalta)
granična k.o. u starom operatu
Točke na zidovima obilježene su bojom.

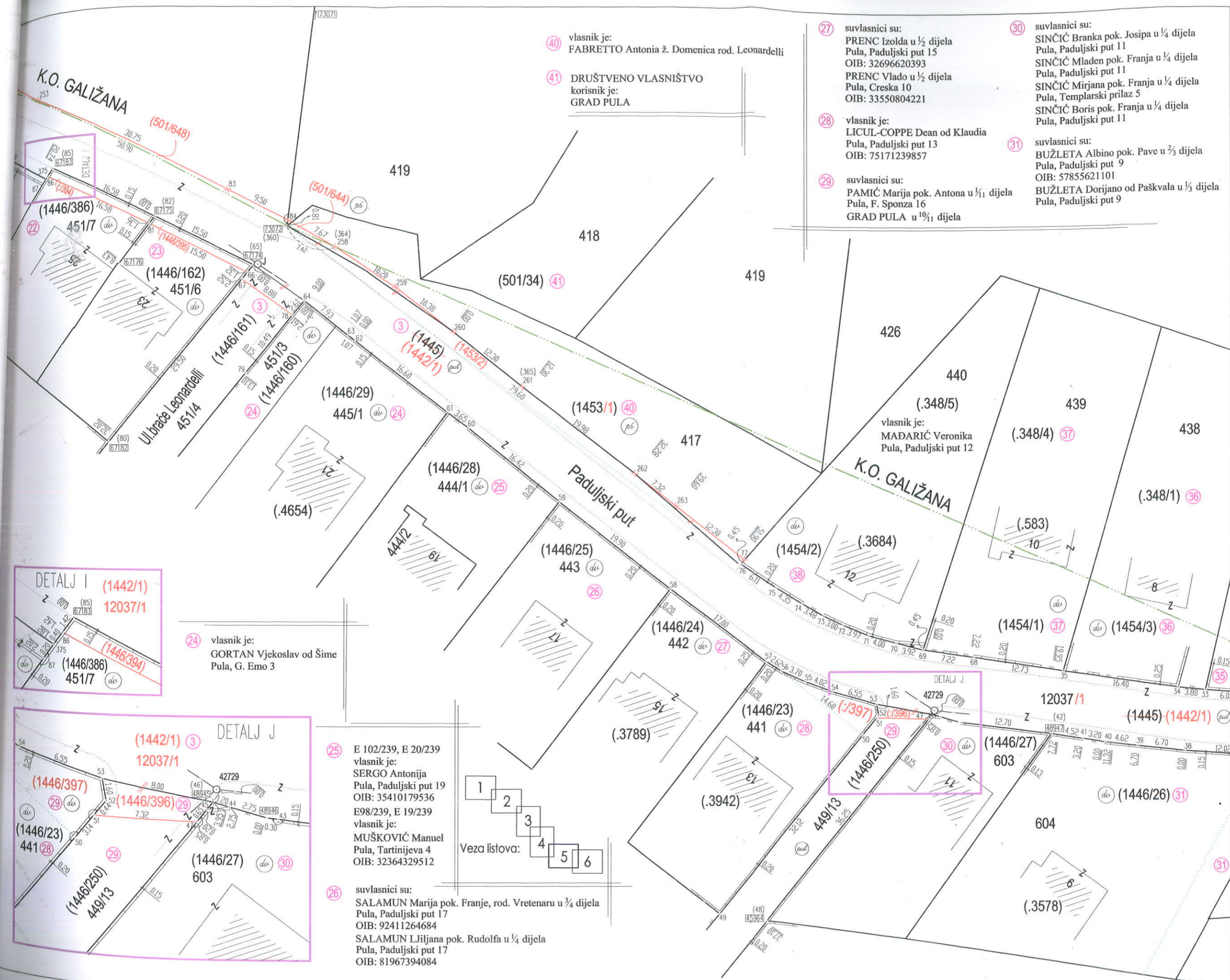


- 20) suvlasnici su:
DRNDIĆ Karmen rod. Peruško u 1/2 dijela
Pula, Paduljski put 29
DRNDIĆ Denis od Viktorija u 1/2 dijela
Pula, Paduljski put 29
- 21) suvlasnici su:
POKORN Zoran od Antona u 1/2 dijela
Pula, Paduljski put 27
OIB: 19156513942
POKORN Branka od Josipa u 1/2 dijela
Pula, Paduljski put 27
OIB: 84022858869
- 22) suvlasnici su:
MODRUŠAN Željko pok. Dula u 1/2 dijela
MODRUŠAN Mirjana pok. Dula u 1/2 dijela
MODRUŠAN Mirjana pok. Dula u 1/2 dijela
Pula, Paduljski put 25
- 23) vlasnik je:
DEFAR Branko od Dordana
Pula, Paduljski put 23

vlasnik je:
DRANDIĆ Bruno od Ivana
Pula, Kameniak 7

vlasnik je:
KLOBAS Valter, Josip
Pula, Paduljski put 26
OIB: 02804238112

vlasnik je:
SERGO Dorian od Roka
Pula, Paduljski put 24
OIB: 29496052064
plodouživač je:
SERGO Jolanda, Josip
Pula, Paduljski put 24
OIB: 699610451741



40 vlasnik je:
FABRETTO Antonia ž. Domenica rod. Leonardelli

41 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO
korisnik je:
GRAD PULA

27 suvlasnici su:
PRENC Izolda u 1/2 dijela
Pula, Paduljski put 15
OIB: 32696620393
PRENC Vlado u 1/2 dijela
Pula, Creska 10
OIB: 33550804221

30 suvlasnici su:
SINČIĆ Branka pok. Josipa u 1/4 dijela
Pula, Paduljski put 11
SINČIĆ Mladen pok. Franja u 1/4 dijela
Pula, Paduljski put 11
SINČIĆ Mirjana pok. Franja u 1/4 dijela
Pula, Templarski prilaz 5
SINČIĆ Boris pok. Franja u 1/4 dijela
Pula, Paduljski put 11

28 vlasnik je:
LICUL-COPPE Dean od Klaudia
Pula, Paduljski put 13
OIB: 75171239857

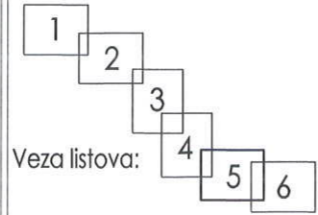
31 suvlasnici su:
BUŽLETA Albino pok. Pave u 2/3 dijela
Pula, Paduljski put 9
OIB: 57855621101
BUŽLETA Dorijano od Paškvala u 1/3 dijela
Pula, Paduljski put 9

29 suvlasnici su:
PAMIĆ Marija pok. Antona u 1/11 dijela
Pula, F. Sponza 16
GRAD PULA u 10/11 dijela

24 vlasnik je:
GORTAN Vjekoslav od Šime
Pula, G. Emo 3

25 E 102/239, E 20/239
vlasnik je:
SERGO Antonija
Pula, Paduljski put 19
OIB: 35410179536
E98/239, E 19/239
vlasnik je:
MUŠKOVIĆ Manuel
Pula, Tartinijeva 4
OIB: 32364329512

26 suvlasnici su:
SALAMUN Marija pok. Franje, rod. Vretenaru u 3/4 dijela
Pula, Paduljski put 17
OIB: 92411264684
SALAMUN Ljiljana pok. Rudolfa u 1/4 dijela
Pula, Paduljski put 17
OIB: 81967394084



SKICA MJERENJA
MJERILO=1:500

KATAstarska OPĆINA:
PULA
BR. LISTA KAT. PLANA:8(2,3)

PARCELACIJSKI ELABORAT
Broj elaborata:116/13

Alter Geo
d.o.o. za geodetske poslove
Pula, Katalinića Jeretova 18, tel/fax 210 311

Izradila: Lea Tretinjak
Datum: 27.11.2013.
Terenska mjerenja:
Vedran Brenko, Lea Tretinjak
Datum: 16.09.-27.09.2013.
Ovjerava: Geo 471
Lea Tretinjak
dipl. ing. geod.
ALTER GEA d.o.o.
Ovlašteni inženjer geodezije
Pula

LEGENDA:
 - - - - - k.č. starog operata
 - - - - - granica načina uporabe (rub asfalta)
 - - - - - granica k.o. u starom operatu
 Točke na zidovima obilježene su bojom.

34 suvlasnici su:
 TURKOVIĆ Mate pok. Mihe u 10/80 dijela Argentina
 SKOMERŠIĆ Nelda od Ivana u 10/80 dijela Pula, Poduje 2
 SKOMERŠIĆ Alida od Ivana u 10/80 dijela 10/80
 VITASOVIĆ Sonja rod. Turković u 10/80 dijela Pula, M. Petrovića 2
 TURCOVICH Katerina pok. Ivana u 8/80 dijela Italija, Trst, Via Marmora 18
 6. UDIO 8/80
 ILIĆ Marija pok. Michele u 8/80 dijela Zagreb, Sortina 1 D - Siget
 TURCOVICH Mario pok. Michele u 8/80 dijela Italija, Trst, Via Crispi 64
 CASSIA Norma pok. Michele u 8/80 dijela Italija, Milano, Via Ferrari 3
 TURCOVICH Franco u 8/80 dijela Italija, Trst, Via Pasquale Revoltella 115
 OIB: 17096713309

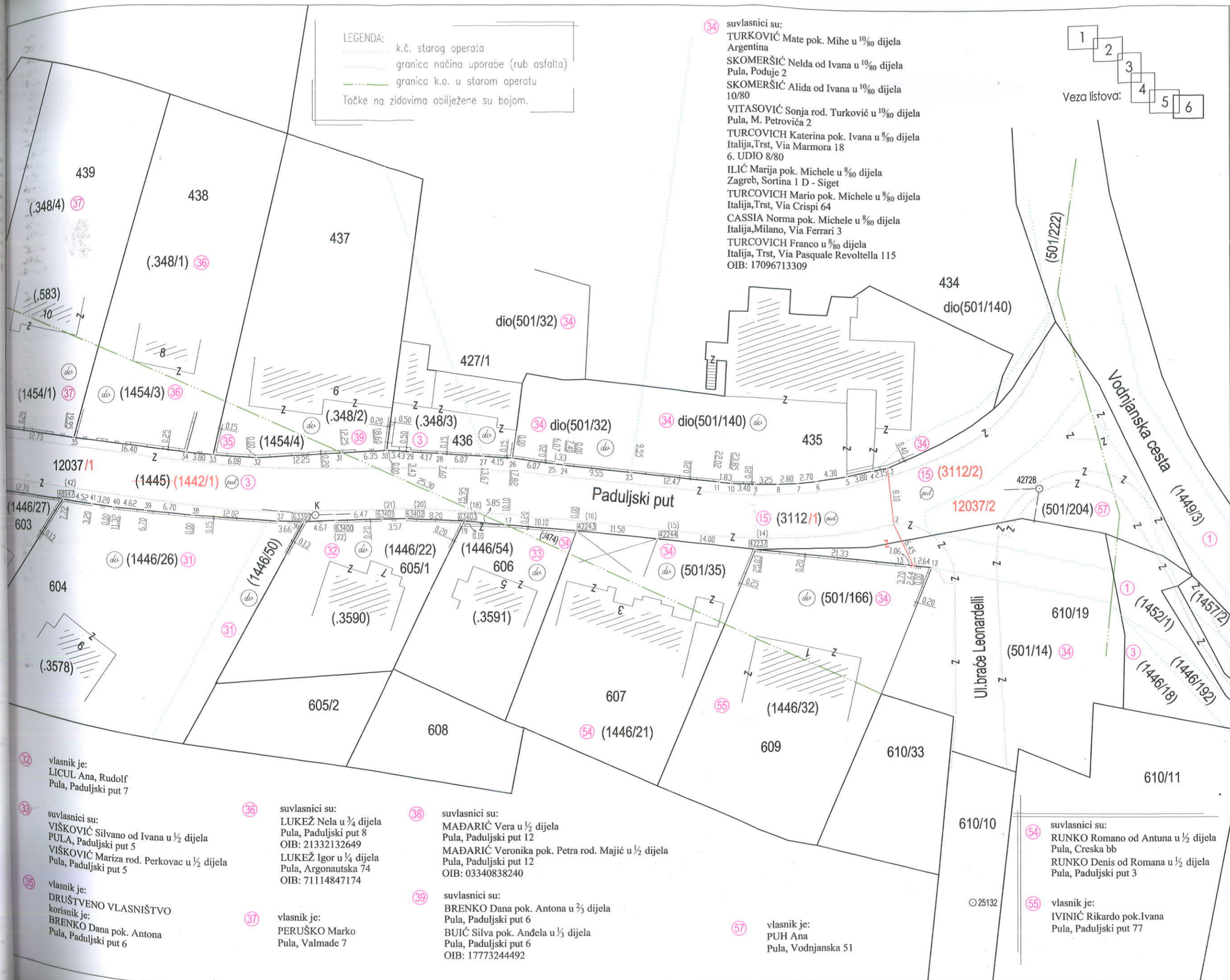


SKICA MJERENJA
 MJERILO 1:500
 KATASTARSKA OPĆINA:
 PULA
 BR. LISTA KAT. PLANA: 8(3)

PARCELACIJSKI ELABORAT
 Broj elaborata: 116/13

Alter Geo
 d.o.o. za geodetske poslove
 Pula, Katalinića Jerefova 18, tel/fax 210 311

Izradila: Lea Tretinjak
 Datum: 27.11.2013.
 Terenska mjerenja:
 Vedran Brenko, Lea Tretinjak
 Datum: 16.09.-27.09.2013.
 Ovjerao:  Geo 471
 Lea Tretinjak
 dipl. ing. geod.
 Ovlašteni inženjer geodezije
 ALTER GEA
 Pula



32 vlasnik je:
 LICUL Ana, Rudolf
 Pula, Paduljski put 7

33 suvlasnici su:
 VIŠKOVIĆ Silvano od Ivana u 1/2 dijela PULA, Paduljski put 5
 VIŠKOVIĆ Mariza rod. Perkovac u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 5

35 vlasnik je:
 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO
 korisnik je:
 BRENKO Dana pok. Antona
 Pula, Paduljski put 6

36 suvlasnici su:
 LUKEŽ Nela u 3/4 dijela Pula, Paduljski put 8
 OIB: 21332132649
 LUKEŽ Igor u 1/4 dijela Pula, Argonautska 74
 OIB: 71114847174

37 vlasnik je:
 PERUŠKO Marko
 Pula, Valmade 7

38 suvlasnici su:
 MAĐARIĆ Vera u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 12
 MAĐARIĆ Veronika pok. Petra rod. Majić u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 12
 OIB: 03340838240

39 suvlasnici su:
 BRENKO Dana pok. Antona u 2/3 dijela Pula, Paduljski put 6
 BUIĆ Silva pok. Anđela u 1/3 dijela Pula, Paduljski put 6
 OIB: 17773244492

57 vlasnik je:
 PUH Ana
 Pula, Vodnjanska 51

54 suvlasnici su:
 RUNKO Romano od Antuna u 1/2 dijela Pula, Creska bb
 RUNKO Denis od Romana u 1/2 dijela Pula, Paduljski put 3

55 vlasnik je:
 IVINIĆ Rikardo pok. Ivana
 Pula, Paduljski put 77