

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula-Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula-Pola dana 14. rujna 2023. godine, donio je

## **ODLUKU**

### **o kupnji nekretnine – stana na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17**

#### **I**

Utvrđuje se:

- da je Upravno vijeće javne ustanove "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a, dana 27. ožujka 2023. godine, donijelo Odluku o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana, Klasa: 601-01/23-02/3, Urbroj 2163-7-15-01-23-4, kojoj je prethodio Zaključak Gradonačelnika Grada Pule o davanju prethodne suglasnosti na Odluku o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana, Klasa: 601-01/23-01/83, Urbroj: 2163-7-05-02-0291-23-3, od dana 04. travnja 2023. godine,

- da je od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Ane Hećimović, dipl. ing. građ., iz trgovačkog društva ALPHA CONSULTING d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska br. 19a, izrađen procjembeni elaborat, br. elaborata 08/23, kojim je utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – stana br. 34, neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, koji se nalazi na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, sagrađene na dijelu k.č. br. 4720/3 zgr. i dijelu k.č. br. 4721/ZGR., obje k.o. Pula, u iznosu od 55.000,00 EUR-a,

- da je javna ustanova "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a, izvanknjižni vlasnik stana br. 34, neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, koji se nalazi na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, sagrađene na dijelu k.č. br. 4720/3 zgr. i dijelu k.č. br. 4721/ZGR., obje k.o. Pula,

- da je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini prethodno stekla Osnovna škola "43. istarske divizije" i to na temelju Ugovora o kupoprodaji prava davanja stana na korištenje od dana 16. studenog 1970. godine i Aneksa 1 tog ugovora od dana 07. listopada 1972. godine, zaključenih sa Stambenim poduzećem Pula, a potom Dječji vrtić "Anke Butorac" (kao pravni prednik javne ustanove "Dječji vrtić Pula", OIB: 38819334994, sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a), na temelju Ugovora o prijenosu prava korištenja od dana 27. ožujka 1980. godine, zaključenog s Osnovnom školom "43. istarske divizije", a ovjerenog od strane Skupštine Općine Pula,

- da je povodom prijedloga upravitelja zgrade pred Općinskim sudom u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnim odjelom Pula, pokrenut postupak za povezivanje zemljišne knjige i knjige

položenih ugovora za zgrade s adresom Pula, Veruda br. 17 i Veruda br. 19, a koji je postupak još uvijek u tijeku,

- da je u postupku povezivanja predlagatelj – upravitelj zgrade ujedno predložio i prethodnu provedbu geodetskog elaborata, izrađenog na temelju Rješenja o utvrđenju građevnih čestice za zgrade s adresom Pula, Veruda br. 17 i Veruda br. 19, na koji je izdana potvrda tehničke ispravnosti, a kojim su elaboratom formirane dvije građevne čestice, te bi zgradi u kojoj se nalazi predmetni stan, na adresi Pula, Veruda br. 17, po provedbi geodetskog elaborata u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, odgovarala novoformirana građevna čestica označena kao k.č. br. 6669/3, k.o. Pula,

- da je u prijedlogu za povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige predloženo da se kao vlasnik 1/35 dijela k.č. br. 6669/3, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu br. 34, na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, ukupne neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, upiše Javna ustanova "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a.

## II

Slijedom utvrđenja iz točke I ove Odluke, između Grada Pula-Pola (OIB: 79517841355), Pula, Forum br. 1, kao kupca, i javne ustanove "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a, kao prodavatelja, zaključit će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine – 1/35 dijela k.č. br. 6669/3, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu br. 34, na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, ukupne neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice, uz ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 55.000,00 EUR-a, koju će kupac isplatiti prodavatelju u cijelosti u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji, te uz bezuvjetnu dozvolu prodavatelja za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist Grada Pule.

## III

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/23-02/27  
URBROJ:2163-7-05-01-0411-23-3  
Pula, 14. rujna 2023.

**GRADONAČELNIK**  
**dr. sc. Filip Zoričić, prof.**



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

## O B R A Z L O Ž E N J E

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

Odredba čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u svezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i odredba čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule – Bollettino ufficiale br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

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

Predlaže se donošenje Odluke o kupnji nekretnine – stana br. 34, ukupne neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice, a nalazi na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, u izvanknjižnom vlasništvu javne ustanove "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a, za ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 55.000,00 EUR-a, sukladno procjeni sudskog vještaka graditeljske struke Ane Hećimović, dipl. ing. građ., iz trgovačkog društva ALPHA CONSULTING d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska br. 19a, br. elaborata 08/23.

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

Javna ustanova "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a, izvanknjižni je vlasnik stana br. 34, ukupne neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice, a nalazi na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, sagrađene na dijelu k.č. br. 4720/3 zgr. i dijelu k.č. br. 4721/ZGR., obje k.o. Pula te je upravno vijeće javne ustanove "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a, dana 27. ožujka 2023. godine, donijelo Odluku o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana, Klasa: 601-01/23-02/3, Urbroj 2163-7-15-01-23-4, a kojoj je Odluci prethodio Zaključak Gradonačelnika Grada Pule o davanju prethodne suglasnosti na Odluku o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana, Klasa: 601-01/23-01/83, Urbroj: 2163-7-05-02-0291-23-3, od dana 04. travnja 2023. godine.

Nadalje, od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Ane Hećimović, dipl. ing. građ., iz trgovačkog društva ALPHA CONSULTING d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska br. 19a, izrađen je procjembeni elaborat, br. elaborata 08/23, kojim je utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (gore opisanog stana) u iznosu od 55.000,00 EUR-a.

Za napomenuti je da je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini prethodno stekla Osnovna škola "43. istarske divizije", i to na temelju

- Ugovora o kupoprodaji prava davanja stana na korištenje od dana 16. studenog 1970. godine i



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- Aneksa 1 tog ugovora od dana 07. listopada 1972. godine,

zaključenih između Osnovne škole "43. istarske divizije" i Stambenog poduzeća Pula.

Potom je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini stekao Dječji vrtić "Anke Butorac" (kao pravni prednik javne ustanove "Dječji vrtić Pula", OIB: 38819334994, sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a), i to na temelju

- Ugovora o prijenosu prava korištenja od dana 27. ožujka 1980. godine,

zaključenog između Dječjeg vrtića "Anke Butorac" i Osnovne škole "43. istarske divizije", a ovjerenog od strane Skupštine Općine Pula.

Nadalje, povodom prijedloga upravitelja zgrade pred Općinskim sudom u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnim odjelom Pula, pokrenut je postupak za povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za zgrade s adresom Pula, Veruda br. 17 i Veruda br. 19, a koji je postupak još uvijek u tijeku.

U postupku povezivanja predlagatelj – upravitelj zgrade ujedno je, osim same uknjižbe prava vlasništva posebnih dijelova zgrade Veruda br. 17 i Veruda br. 19, predložio i prethodnu provedbu geodetskog elaborata, izrađenog na temelju Rješenja o utvrđenju građevnih čestice za zgrade s adresom Pula, Veruda br. 17 i Veruda br. 19, na koji je izdana potvrda tehničke ispravnosti, a kojim su elaboratom formirane dvije građevne čestice, te bi zgradi u kojoj se nalazi predmetni stan, na adresi Pula, Veruda br. 17, po provedbi geodetskog elaborata u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, odgovarala novoformirana građevna čestica označena kao k.č. br. 6669/3, k.o. Pula.

Uz to u prijedlogu za povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige predloženo je, između ostaloga, da se kao vlasnik 1/35 dijela k.č. br. 6669/3, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu br. 34, na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, ukupne neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, upiše Javna ustanova "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a.

Slijedom navedenih utvrđenja, predloženom Odlukom utvrđuje se da će se između Grada Pule (OIB: 79517841355), Pula, Forum br. 1, kao kupca, i javne ustanove "Dječji vrtić Pula" (OIB: 38819334994), sa sjedištem u Puli, Koparska br. 31a, kao prodavatelja, zaključiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine – 1/35 dijela k.č. br. 6669/3, k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu br. 34, na VIII katu zgrade u Puli, Veruda br. 17, ukupne neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od kuhinje, sobe i kupaonice, uz ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 55.000,00 EUR-a, koju će kupac isplatiti prodavatelju u cijelosti u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji, te uz bezuvjetnu dozvolu prodavatelja za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist Grada Pule.

Predloženom Odlukom predviđeno je i da će se uknjižba prava vlasništva na Grada Pule (OIB: 79517841355), Pula, Forum br. 1, ugovoriti kao bitan element ugovora o kupoprodaji, a u slučaju neispunjenja ugovor će se smatrati raskinutim te će prodavatelj biti u obvezi vratiti kupcu cjelokupni iznos kupoprodajne cijene zajedno s pripadajućim kamatama.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu od 55.000,00 EUR-a u proračunu Grada Pule.

Pripremila: Orijeta Babić, univ. mag. iur.

**p.o. PROČELNIK**

**Igor Jovin, univ. mag. iur.**

Na temelju članka 35. stavak 1. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju («Narodne novine» RH br. 10/97, 107/07, 94/13, 98/19, 57/22), članka 51. Statuta Dječjeg vrtića Pula i članka 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 04. travnja 2023. godine, donosi

**ZAKLJUČAK**  
**o davanju prethodne suglasnosti na Odluku o prodaji**  
**i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana**

**Članak 1.**

Daje se prethodna suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Dječjeg vrtića Pula o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana, Klasa: 601-01/23-02/3; Urbroj:2163-7-15-01-23-4 od 27. 03. 2023. godine.

**Članak 2.**

Prethodna suglasnost odnosi se na nekretninu u vanknjižnom vlasništvu Dječjeg vrtića Pula označenu kao stan u zgradi Veruda 17, k.č.br. 4721 i dr. k.o. Pula, u naravi stan na 8. katu zgrade neto korisne površine 25,19 m<sup>2</sup> s procijenjenom tržišnom vrijednosti u iznosu od 55.000,00 eur.

**Članak 3.**

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:601-01/23-01/83  
URBROJ:2163-7-05-02-0291-23-3  
Pula, 04. travnja 2023.

**GRADONAČELNIK**  
**dr.sc. Filip Zoričić, prof.**



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.  
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika  
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

DJEČJI VRTIĆ PULA  
KOPARSKA 31 A  
PULA – POLA

Klasa:601-01/23-02/3  
Ur broj:2168/01-54-71-23-8

Pula, 27. ožujak 2023.

REPUBLIKA HRRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA DRUŠTVENE DJELATNOSTI I MLADE  
Sergijevaca 2, Pula

Predmet: Prethodna suglasnost za prodaju stana u Puli, Veruda 17  
- traži se

Poštovani,  
na sjednici Upravnog vijeća održanoj dana 27. 03. 2023. god. , Upravno vijeće  
Dječjeg vrtića Pula temeljem Procjembenog elaborata od 17. 03. 2023. god.  
izrađenog od strane ALPHA CONSULTING d.o.o. donijelo odluku o prodaji  
predmetnog stana.

Molimo Vas da Odluku o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana  
uputite u daljnju zakonsku proceduru radi dobivanja prethodne suglasnosti na istu.

S poštovanjem,

Predsjednica Upravnog vijeća:





Dječji vrtić Pula  
Koparska 31a  
Pula-Pola

Klasa: 601-01/23-02/3  
Urbroj: 2163-7-15-01-23-4  
Pula, 27. ožujak 2023. god.

Temeljem članka 51. Statuta Dječjeg vrtića Pula i Procjemenog elaborata od ALPHA CONSULTING d.o.o. od 17. 03. 2023. god. na 3. sjednici Upravnog vijeća održanoj 27. ožujka 2023. godine Upravno vijeće Dječjeg vrtića Pula donosi slijedeću:

ODLUKU  
o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana

Točka 1.

Raspisuje se javni natječaj za prodaju stana u Puli na adresi Veruda 17 na VIII. katu koji je u izvaknjižnom vlasništvu.

Točka 2.

Sastavni dio ove odluke je Procjemeni elaborat za nekretninu iz točke 1. ove Odluke.

Točka 3.

Javni natječaj za prodaju nekretnine iz točke 1. raspisat će se kada Gradonačelnik Grada Pule izda prethodnu suglasnost na raspisivanje istog.

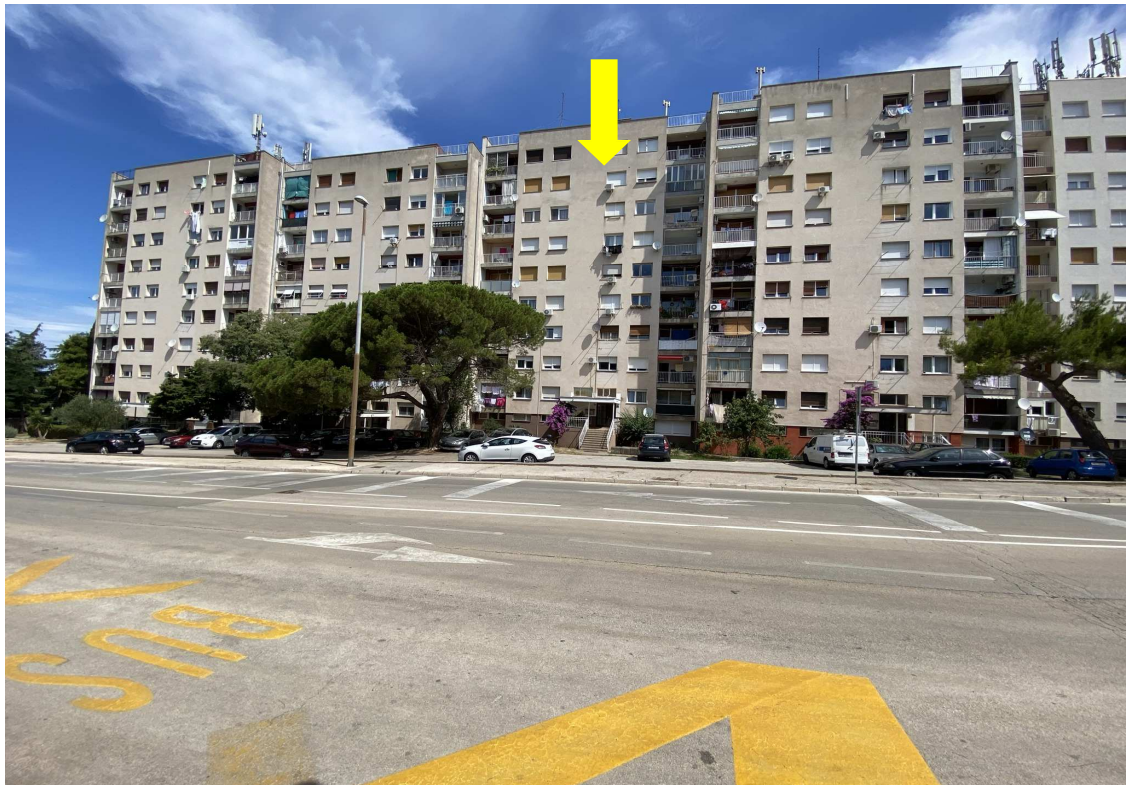
Točka 2.

Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednica Upravnog vijeća:  
Danijela Buršić



**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**revizija procjene**



**NEKRETNINA** : **STAN NA VIII KATU ZGRADE**  
**VANKNJIŽNO VLASNIŠTVO, STAN U ZGRADI**  
**VERUDA 17, K.Č.BR. 4721 I DR. K.O. PULA**

**LOKACIJA** : **Pula, Veruda 17**

**NARUČITELJ** : **Predškolska ustanova Dječji vrtić Pula**  
**OIB:38819334994**

El.br. 08/23

**SVRHA** : **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi**  
**prodaje**

Pula, 17.03. 2023. godine

Direktorica:  
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

## **SADRŽAJ:**

### **1. SAŽETAK**

### **2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**

### **3. ZADATAK**

### **4. NALAZ**

#### 4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

#### 4.2. IDENTIFIKACIJA

##### 4.2.1. Zemljišne knjige

##### 4.2.2. Katastar

#### 4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

##### 4.3.1. Opis nekretnine

##### 4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

##### 4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

##### 4.3.4. Buka i zagađenje

##### 4.3.5. Iskaz površina i volumena

##### 4.3.6. Tehnički opis

#### 4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

#### 4.5. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

##### 4.5.1. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj

##### 4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

##### 4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

### **5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### 5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

#### 5.2. IZRAČUN - POREDBENA METODA

##### 5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

##### 5.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

### **6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **7. IZJAVA PROCJENITELJA**

### **8. PRILOZI**

## 1. SAŽETAK

Svrha:	<b>Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje</b>
Naručitelj procjene:	<b>Predškolska ustanova Dječji vrtić Pula</b>
Vlasnik:	<b>Dječji vrtić Pula, vanknjižno vlasništvo</b>
Adresa nekretnine	<b>Pula, Veruda 17</b>
Tip nekretnine	<b>STAN NA VIII KATU ZGRADE</b>
katastarska općina	<b>Pula</b>
z.k. uložak	<b>9003 i dr.</b>
poduložak- suvlasnički udio	<b>33 suvlasnički dio ( prema prijedlogu povezivanja KPU i zemljišne knjige</b>
zemljišno knjižna čestica	<b>zgr. 4721 i dr.</b>
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	<b>25,19</b>
Brutto razvijena površina (m <sup>2</sup> )	<b>31,79</b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>55.384,87</b>
Tržišna vrijednost nekretnine- zaokruženo (€)	<b>55.000,00</b>
Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	<b>2.198,68</b>
Procjenitelj:	<b>Ana Hećimović, dipl.ing.građ.</b>
	Stalna sudska vještakinja graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-482/2019-6  
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-55/2021  
Pazin, 9. ožujka 2021.



00013



2188\_652

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

#### RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2021. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

#### Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl. ing. građ. u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana stalnim sudskim vještakom, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila: uvjerenje o nekražnjavanju, potvrdu o zaposlenju, preslike knjige izlaznih računa kao dokaz obavljenih vještačenja, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde o stručnom usavršavanju, dokaz uplate sudske pristojbe, te rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 Su-100/17-2 od 29 ožujka 2017.

Uvidom u ovisni predmet 4 Su-17/21, utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva dostavila policu osiguranja od odgovornosti za razdoblje od 20.1.2021. do 20.1.2022.

Za podnositeljicu zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa:740-02/21-03/27735, Urbroj: 514-05-02-01-01/01-21-02 od 4. ožujka 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
C-HR  
D-TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
O.S. 9. 07. 2014. 00048523436353433373332373135  
ADRIJANA LABINJAN  
SKOK  
Predsjednica suda  
L-PAZIN  
S-LABINJAN SKOK  
CN-ADRIJANA LABINJAN SKOK

Vrijeme potpisivanja:  
16-03-2021  
10:07:14

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ana Hecimovic REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVIP/2022/1

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSVIP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .



## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst i 94/17)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 36/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18 i 39/22)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- \* Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21 )
- \* Posebni propisi Grada Pule

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. *Poziv za raspravu, Posl.br. Z-2357/21 od 22.02.2021., Općinski sud u Puli-Pola radi povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige s priložima kojima se dokazuje vlasništvo*

2. *E-izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 17.03.2023.*

## 3. ZADATAK

Na temelju pisanog naloga naručitelja- Dopisa Klasa:361-02/23-01/1, Ur. broj: 2163-7-15-02-23-1 od 17.03.2023. godine te Narudžbenice br.42/23 od 07.03.2023. godine izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje.

Predmet procjene je stan na VIII katu zgrade u Puli, Veruda 17, zgrada izgrađena na k.č.br. 4721 i dr. k.o. Pula.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručitelja

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Očevid na licu mjesta s izmjerom i fotografiranjem radi izrade ove revizije nije obavljen, očevid na nekretnini je obavljen 15.07.2021. godine radi izrade nalaza od rujna 2021. Pretpostavlja se da se stanje nekretnine nije promijenilo od dana očevida do dana izrade procjene.

**Dan kakvoće:** 17.03.2023.

**Dan vrednovanja:** 17.03.2023.

## 4. NALAZ

### 4.1. Lokacija nekretnine

Stan koji se procjenjuje vanknjižno je vlasništvo naručitelja, u tijeku je postupak povezivanja Knjige položenih ugovora i zemljišne knjige pri Općinskom sudu u Puli-Pola. Zgrada u kojoj se nalazi stan građena je kao ugrađena građevina sa 5 ulaza, adresa Veruda 13, 15, 17, 19 i 21. Područje grada u kojem se nalazi nekretnina u neposrednoj je blizini mora i uređenih gradskih plaža (MO Sc.Polikarp-Sisplac). U blizini se nalaze osnovna škola, dječji vrtić, trgovački centar; Linijom JGP naselje je povezano sa centrom grada Pule. Javne površine su uređene, ispred zgrade nalaze se uređene javne parkirne površine. Ulaz u zgradu je s javne površine, zgrada je opremljena dizalom. Lokaciju stana karakterizira blizina mora odnosno pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti.



izvor:google earth

### 4.2. Identifikacija nekretnine

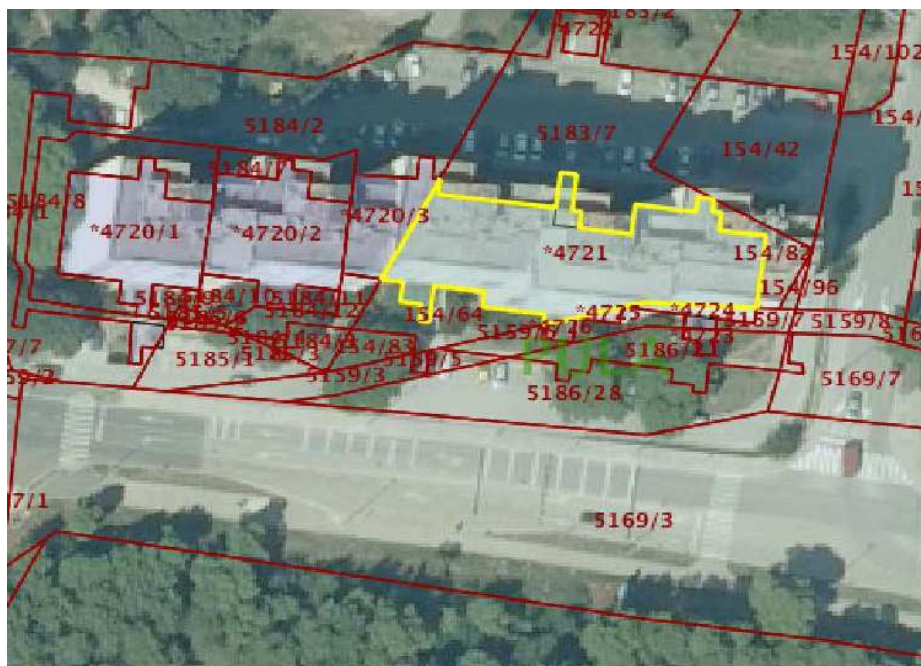
#### 4.2.1 Zemljišna knjiga

Nekretnina **nije** upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Pula ni u KPU, zgrada u kojoj se nalazi upisana je:

<b>k.o.</b>	Pula	<b>z.k.ul.:</b>	9003 i dr.
<b>suvl. udio</b>		<b>k.č.br.</b>	zgr. 4721 i dr.
<b>datum:</b>	17.03.2023.		

## 4.2.2. Katastar

K.č.zgr.br. 4721 k.o. Pula na presliku katastarskog plana:



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

**Napomena:** u postupku povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige utvrdit će se građevinska čestica zgradi odnosno utvrditi zemljište koje čini građevinsku česticu, K.č.zgr.br 4721 k.o. Pula označena je kao jedna od k.č. na kojoj je zgrada izgrađena.

## 4.3. Opis zatečenog stanja

### 4.3.1. Opis nekretnine

Stan se nalazi na VIII katu zgrade u Puli, Veruda 17. Procjenjuje se da je zgrada izgrađena prije cca 40 godina, početkom osamdesetih godina prošlog stoljeća, etažnost zgrade podrum/suteren, prizemlje i osam katova.

Predmet ove procjene je stan garsonijera na VIII katu, sastoji se od ulaznog prostora u kojem je smještena kuhinja, kupaonice i sobe. Stanu, prema Zapisniku o bodovanju pripada i spremište u podrumu. Prema podacima iz Zapisnika o bodovanju stana površina stana je 25.19 m<sup>2</sup>.

Stan je u uporabljivom stanju, potrebno je ličenje zidova.

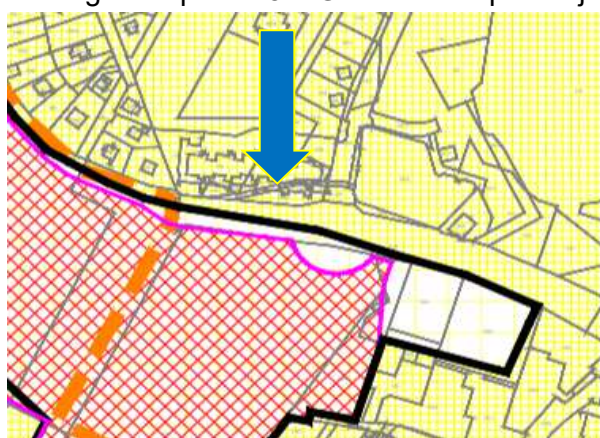
Zgrada je u dobrom stanju uređena i održavana.

### 4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

Za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Pule** (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i **Generalni urbanistički plan Pule** (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni stambene namjene S.

Stan se nalazi na VIII katu višestambene zgrade u Puli, zgrada ugrađenog tipa gradnje, smještena u ulici Veruda. S obzirom da se nalazi u zgradi ugrađenog tipa gradnje, stan se procjenjuje prema zatečenom stanju.

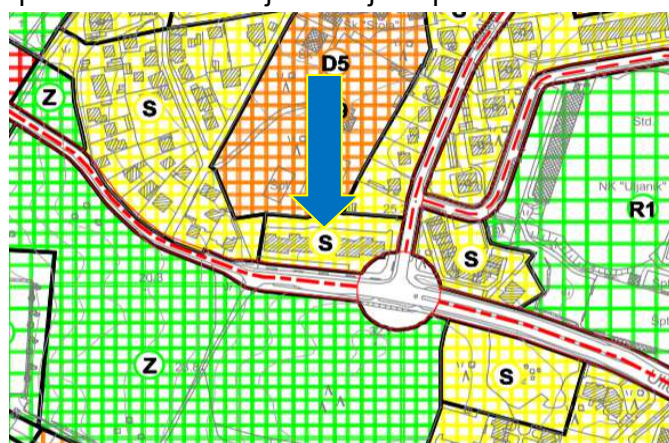
Prostorni plan uređenja Grada Pule,  
Kartografski prikaz 5.2 Građevinska područja:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU SANACIJU

Generalni urbanistički plan Pule, Kartografski prikaz 1A: Korištenje i namjena prostora:



Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

	<b>Stambena namjena</b> stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
	<b>Mješovita namjena</b> mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M

### 4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Zgrada ima pješački pristup i kolni pristup.

Parkiranje:

Parkiranje je omogućeno na javnim parkiralištima ispred zgrade.

Infrastruktura:

Stan je priključen na komunalnu i ostalu infrastrukturu.

#### 4.3.4. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema službeno evidentiranih izvora buke koji su veći od dozvoljenih

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

#### 4.3.5. Iskaz površina i volumena

( sukladno Prilogu 1 Pravilnika )

STAN	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
<b>PROSTORIJE</b>							
kuhinja	4,43	1,00	4,43	1,25	5,54	3,10	17,17
soba	16,43	1,00	16,43	1,25	20,54	3,10	63,67
kupaonica	4,57	1,00	4,57	1,25	5,71	3,10	17,71
<b>SVEUKUPNO :</b>	<b>25,43</b>		<b>25,43</b>		<b>31,79</b>		<b>98,54</b>

$$\text{BRP} = 31,79 \text{ m}^2$$

$$\text{NKP} = 25,43 \text{ m}^2$$

$$V = 98,54 \text{ m}^3$$

**U postupku procjene kao obračunska površina koristi se površina od 25.19 m<sup>2</sup>, sukladno podacima iz Zapisnika o bodovanju stana.**

$$\text{NKP} = 25,19 \text{ m}^2$$

#### 4.3.6. Tehnički opis

- katnost: Po+P+8
- starost zgrade-godina izgradnje 1980
- temelji: armiranobetonski
- nosiva konstrukcija: okvirna armiranobetonska opeka
- međukatna konstrukcija: armiranobetonska
- pregradni zidovi opeka
- krov i pokrov: ravni prohodni krov
- pročelje: žbukano i bojano
- svijetla visina prostorija: 2,6
- obrada podova: laminat, keramika
- obrada unutrašnjih zidova: žbukano i bojano, dijelom keramika
- fasadni otvori: drveni prozori, furnirana vrata, roletne na prozoru
- unutarnja stolarija furnirana, bojana
- grijanje gradski plin
- ventilacija prirodna
- sanitarna oprema standardna

#### 4.4. Status legalnosti nekretnine

Zgrada se procjenjuje pod pretpostavkom da je zakonito izgrađena, naručitelj nije dostavio dokaz o zakonitosti gradnje.

### 5 Opće vrijednosti na tržištu nekretnina

#### 4.5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Najnoviji visokofrekventni pokazatelji upućuju na to da bi se gospodarska aktivnost u trećem tromjesečju mogla blago smanjiti u odnosu na prethodna tri mjeseca, pa bi se gospodarski rast na godišnjoj razini mogao znatno usporiti. Na tromjesečnoj razini smanjili su se industrijska proizvodnja, realni promet od trgovine na malo i građevinarstvo, a indeks pouzdanja potrošača i nadalje se nalazi ispod dugoročnog prosjeka. U razdoblju od srpnja do rujna usporio se tromjesečni rast nominalnih bruto plaća, dok su se realne neto plaće nastavile snižavati. Istodobno je nastavljen rast zaposlenosti, ali bez znatnijeg smanjenja stope nezaposlenosti. Inflacija se u rujnu povećala na 12,8%, pri čemu se ubrzao rast svih glavnih komponenti, osim hrane, čiji se godišnji rast cijena blago usporio i pod utjecajem ograničenja cijena nekolicine osnovnih prehrambenih proizvoda. Pooštavanje uvjeta financiranja počelo se blago prelijevati na rast kamatnih stopa banaka na kredite stanovništvu i poduzećima u Hrvatskoj, ali one se i nadalje zadržavaju na relativno niskim razinama. Rast ukupnih plasmana monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) na godišnjoj se razini nastavio ubrzavati zbog rasta plasmana nefinancijskim poduzećima, posebice energetsom sektoru. Istodobno se godišnji rast plasmana stanovništvu usporio samo blago. Kretanja poreznih prihoda u 2022. godini bila su zamjetno povoljnija u odnosu na prethodna očekivanja Vlade RH. U listopadu je stoga usvojen rebalans proračuna kojim je planirani manjak konsolidirane opće države smanjen na 1,5% BDP-a, s prethodno očekivanih 2,7% BDP-a. Također, predstavljen je i donesen Nacrt proračunskog plana Republike Hrvatske, u kojemu se očekuje rast manjka opće države u 2023. na 2,3% BDP-a.

(izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/4321256/hbilt279.pdf/54733b74-99fd-aacd-ee5-55a038b66c04>)

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem su tromjesečju prošle godine u prosjeku porasle za 2,8 posto u odnosu na prethodni kvartal, dok je na godišnjoj razini rast cijena ubrzao na 14,8 posto, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS).

Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Novi stambeni objekti u trećem tromjesečju 2022. poskupjeli su u prosjeku za 2,6 posto u odnosu na drugi kvartal. U odnosu na treće tromjesečje 2021. godine, cijene novogradnji ojačale su za 17,4 posto, pokazuje izvješće DZS-a objavljeno u utorak.

Cijene postojećih stambenih objekata više su za 2,9 posto na kvartalnoj, a 14,5 posto na godišnjoj razini.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugi kvartal iste godine u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1 posto, za Jadran 2,8 posto, dok su za ostala područja niže za 0,8 posto.

I na godišnjoj su razini cijene stambenih objekata u Zagrebu porasle, u prosjeku za 17,9 posto. Na Jadranu je rast iznosio 12,8 posto, a na ostalim područjima 13,9 posto, pokazuju statistički podaci.

<https://hrportfolio.hr/vijesti/ekonomija/rast-cijena-stambenih-nekretnina-na-godisnjoj-razini-72111>, objavljeno 10.01.2023.

#### 4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

Područja Verude i Stoje najatraktivnija su područja Grada Pule, pregledom aplikacije e-nekretnine utvrđen je veći broj transakcija svih vrsta nekretnina, najviše stanova.

#### 4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s 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., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika “Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina”. Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

## 5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

#### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

#### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **troškova metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.



## Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, izabrana je poredbena metoda.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

### 5.2. Izračun - poredbena metoda

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzete su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika

Sve poredbene nekretnine se nalaze na lokacijama sa sličnim karakteristikama u zgradama slične tipologije izgradnje, na udaljenosti cca 300 m od predmetne nekretnine.

#### **Usporedba 1** ..... **IDZKC Nekretnine - 1941476**

Stan , površine 61,02 m<sup>2</sup>.

Obilježja:	površina (NKP)	61,02 (m <sup>2</sup> )	ICSN:	147,28
	cijena:	109.503,17 (€)		
	datum ugovora:	04.03.2022.	položaj u objektu	prizemlje
	Cijena po m <sup>2</sup>	1794,55		

#### **Usporedba 2** ..... **IDZKC Nekretnine - 1725169**

Stan, površine 34,50 m<sup>2</sup>.

Obilježja:	površina (NKP)	34,5 (m <sup>2</sup> )	ICSN:	142,51
	cijena:	73.000,00 (€)		
	datum ugovora:	16.11.2021.	položaj u objektu	II kat
	Cijena po m <sup>2</sup> :	2115,94		

#### **Usporedba 3** ..... **IDZKC Nekretnine - 1193557**


Stan površine 33,53m<sup>2</sup>

Obilježja:	površina (NKP)	33,53 (m <sup>2</sup> )	ICSN:	120,35
	cijena:	60.000,00 (€)		
	datum ugovora:	11.10.2019.	položaj u objektu	I kat
	Cijena po m <sup>2</sup> :	1789,44		

<b>Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje</b>	ICSN:	155,8
---	-------	-------

## 5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD Š STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:			
Datum ugovora:	04.03.2022.	16.11.2021.	11.10.2019.
Površina (m <sup>2</sup> ) :	61,02	34,50	33,53
Prodajna vrijednost (€):	109.503	73.000	60.000
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	1794,55	2115,94	1789,44
Indeks / dan transakcije:	147,28	142,51	120,35
Indeks / dan vrednovanja:	155,8	155,8	155,8
Korekcijski faktor:	1,06	1,09	1,29
Međuvr.izjedn.cijena (€/m <sup>2</sup> ):	1.898,36	2.313,27	2.316,54

## 5.2.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	površina	starost	stanje	adaptacija	kat
STAN	25,19	42	dobro	djelomično	8

<b>Redni broj - usporedbe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Katastarska općina:</b>	Pula	Pula	Pula
<b>Katastarska čestica:</b>			
<b>Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m<sup>2</sup>):</b>	1.898,36	2.313,27	2.316,54
suma	115.677,72		
Standardno odstupanje:	196,37	9,02%	
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	392,73		
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	-12,76%	6,31%	6,46%
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>			
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>2.176,05</b>		
<b>Vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>54.814,80</b>		

## KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

### PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Geografski položaj stana	jug
Orijentacija stana	jednostrana, jug
Položaj u objektu:	8/8
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj smanjenog komfora:	ne

$$Kp = a * kk + b * ko + c * kgps + d * kuo + e * ksks$$

$$Kp = 0.28*kk+0.09*ko+0.22*kgps+0.27*kuo+0.14*ksks$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.			VRIJEDNOST:
stan	m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup>	€
<b>ukupno NKP:</b>	<b>25,19</b>		
<b>Procijenjena jedinična vrijednost po m<sup>2</sup></b>		<b>2.176 kn</b>	
<b>Procijenjena vrijednost stana:</b>			<b>54.815€</b>
<b>Postotak udjela koeficijenta katnosti stana</b>		a	0,28
<b>Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana</b>		b	0,09
<b>Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka</b>		c	0,22
<b>Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša</b>		d	0,27
<b>Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja</b>		e	0,14
<b>Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)</b>			<b>1,00</b>
<b>Koeficijent katnosti stana</b>		Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08	1,00
<b>Koeficijent orijentacije stana</b>		Ko - 0,92-1,00-1,08	0,92
<b>Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka</b>		Kgps - 0,92-1,00-1,08	1,08
<b>Koeficijent utjecaja okoliša</b>		Kuo - 0,92-1,00-1,08	1,00
<b>Koeficijent smanjenog komfora stanovanja</b>		Ksks 0,50-1,00	1,00
<b>Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp</b>			<b>1,0104</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE poredbenom metodom (€):</b>			<b>55.384,87 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE poredbenom metodom (€) ZAOKRUŽENO:</b>			<b>55.000,00 €</b>

## 6 ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

stan na Osmom katu zgrade u Puli, Veruda 17

na dan kakvoće: 17.03.2023.

na dan vrednovanja: 17.03.2023.

**dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:**

zaokruženo

**55.000,00**

€

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

## 7. IZJAVA PROCJENITELJA:

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene

Utvrdeni iznos cijene stana procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

Procjenu izradila :  
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Direktorica:  
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

8 PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE (očevid 21.07.2021.)





# DOKUMENTACIJA

SAMOUPRAVNA INTERESNA ZAJEDNICA ZA STAMBENU OBLAST I KOMUNALNE DJELATNOSTI OPĆINE PULA

## Z A P I S N I K O BODOVANJU STANA

IDENT

Stanar TEREKVIĆ MARIJA

Devalac stana na korištenje

Vlasnik stana

Općina PULA

Mjesto PULA

Mjesna zajednica STOJA

Ulica i broj USKOČA 22

Položaj stana u zgradi VIII FAT

Godina izgradnje

Godina dogradnje

Amortizacijski vijek

Stopa amortizacije

### A. BODOVI

Redni broj elementa	NAZIV ELEMENTA	Broj bodova
1-6	MATERIJALI I KONSTRUKCIJA ZGRADE	50
7	VISINA SOBE	
8-11	PROZORI I BALKONSKA VRATA	5
12	VRATA	3
13	ZASTITA PROZORA I STAKLA	3
14	VODOVODNA INSTALACIJA	6
15	ODVODNA INSTALACIJA	3
16	ELEKTROINSTALACIJA	4
17	GROMORRANSKA INSTALACIJA	1
18	PLINSKA INSTALACIJA	2
19	TELEFONSKA INSTALACIJA	1
20	ZAJEDNIČKA ANTENA	1
21	INTERNI GOVORNI UREDAJ	1
22	AGREGAT	
23	INSTALACIJA I UREDAJI ZA GRIJANJE I PRIPREMU TOPLE VODE	
24	DIZALO	8
25	ZIDOV I OBLOŽENI KERAMIČKIM PLOČICAMA	
26	ZIDOV I OBLOŽENI LAMPERIJOM	
27	PODOVI U SOBAMA	2
28	PODOVI OSTALI	1
29	KADA KUPAONSKA	1
30	WC SKOLJKA I VODOKOTLIC	1
31	BIDE	
32	BOJLER	1
33	PECI ZA ZAGRIJAVANJE	1

Redni broj elementa	NAZIV ELEMENTA	Broj bodova
34	UGRADENI ORMAR	
35	PRAONICA RUBLJA	
36	SUSIONICA RUBLJA	
37	PROSTOR ZA RAD	
38	ZAJEDNIČKO SPREMISTE	1
39	PROSTOR ZA SMEĆE	
40	KANAL ZA SMEĆE	1
41	POLOŽAJ STANA	1
42	BROJ STANOVA	
43	PROČELJE ZGRADE -- OBRADA	
44	STUBISTE I ULAZ -- OBRADA	
45	GARAŽA	
46	PODRUM I SL.	1
UKUPNO OD RED. BROJA 1 DO <u>46</u>		<u>99</u>

### B. UMANJENJE BROJA BODOVA

47	POLOŽAJ STANA	
48	VLAŽNOST STANA	
49	VISINA SOBA	
50	STAROST ZGRADE	
UKUPNO OD RED. BROJA ..... DO .....		/

UKUPAN BROJ BODOVA A. MINUS B.	<u>99</u>
--------------------------------	-----------

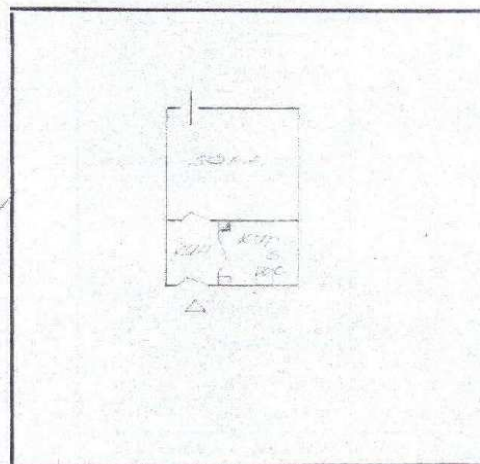
Redni broj	NAZIV PROSTORIJE	Koef. za obr. pov.	Pobliža oznaka prostorije	Dužina	Širina	Površina
1	2	3	4	5	6	7
1	I SOBA	1,0		3,92	4,13	16,19
2	II SOBA	1,0				
3	III SOBA	1,0				
4	IV SOBA	1,0				
5	V SOBA	1,0				
6						
7						
8						
9						
10	KUHINJA	1,0	(0,90 x 0,60) + 2,20		1,88	4,43
11	BLAGOVAONA	1,0				
12	IZBA	1,0				
13	KUPAONICA	1,0	(0,60 x 0,52) - 2,22		2,20	4,57
14	NUŽNIK	1,0				
15	PREDOBLJE	1,0				
16	HODNIK	1,0				
17	DEGAZMAN	1,0				
18	LOBA	0,75				
19	GARAŽA, PODRUM I SL.	0,75				
20	TERASA POKRIVENA	0,50				
21	DRVARNICA, OSTAVA I SL.	0,30				
22	BALKON I NEPOKR. TERASA	0,25				
23	UKUPNA KORISNA POVRŠ. U m <sup>2</sup>					25,19

SKICA STANA MJ. 1:200

**SVEGA BODOVA ZA STAN**

$$\frac{\text{Bodovi}}{\text{Kor. povr. m}^2} \times \text{Kor. povr. m}^2 = \text{Bodovi}$$

Podatke utvrdio: ROJNIK VALTER Stanar: TEKOVIĆ  
TEKOVIĆ HARIJA



**NAPOMENA:**

Podaci se ispunjavaju štampanim slovima kemijskom olovkom. Ispod linije za potpis upisuju se također štampanim slovima ime i prezime.

Pri višenju prebadovanja stanova odnosno korekcija nije dozvoljeno prectavanjem podataka već se u tom slučaju izrađuje novi zapisnik, a razlog za prebadovanje unosi se u mjesto za primjedbu.

Skica stana ucrtava se ne prostoručno već tehničkim pomagalicama s naznakom kako se vrata otvaraju.

PRIMJEDBA: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_





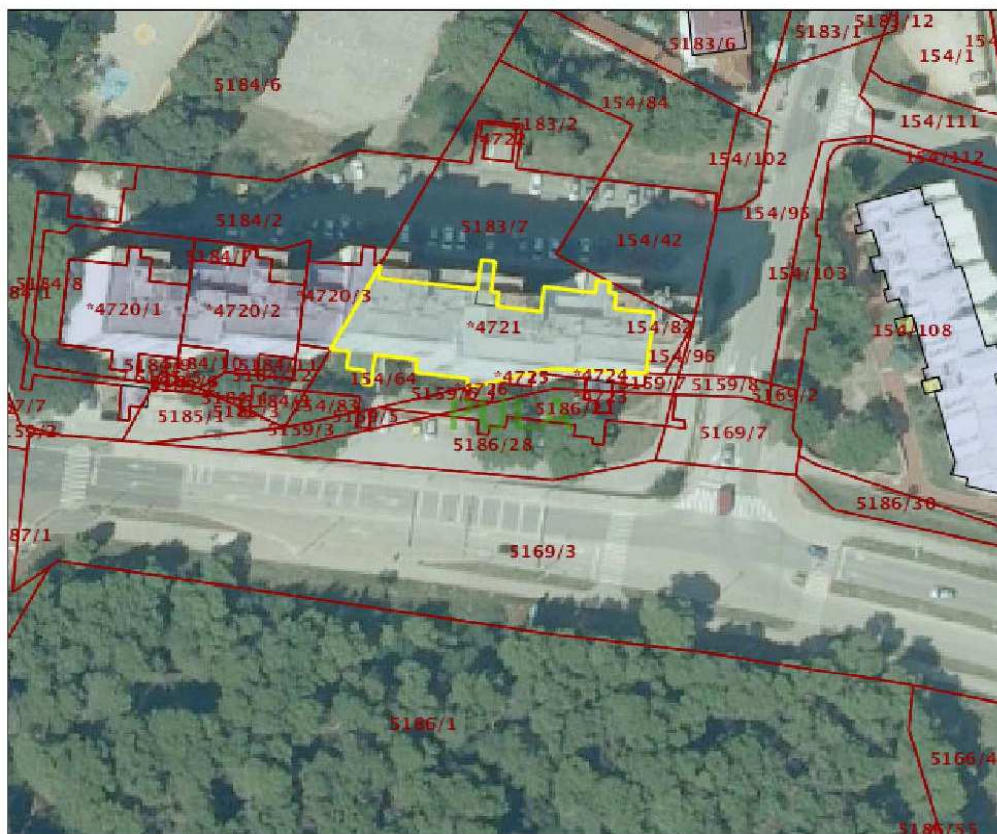
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256  
k.č. br.: \*4721

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 18.09.2021

DJEČJI VRTIĆ PULA  
Koparska 31a  
Pula-Pola

Klasa: 361-02/23-01/1  
Ur. broj: 21 63-7-15-02-23-1  
Pula, 17.03. 2023. god.

ALPHA CONSULTING D.O.O  
LOŠINJSKA ULICA 19A  
52100 Pula

PREDMET: Procjena stana u Puli, Veruda 17, VIII kat.  
- Dopis vještaku

Poštovani,

Molimo Vas da nam izvršite procjenu predmetne nekretnine radi prodaje iste. Stan se nalazi u stambenoj zgradi u Puli, na adresi Veruda 17, na VIII. katu u izvanknjižnom vlasništvu.

Predmetni stan je 25,19 m<sup>2</sup> ukupne površine te od dana očevida 15. 07. 2021. god. u stanu nisu izvođeni radovi niti je nastalo oštećenje koje bi protekom vremena vrednovanja istog, na dan 17. ožujka 2023. god. moglo utjecati na njegovu sadašnju vrijednost.

Datum kakvoće i datum vrednovanja je 17. ožujka 2023. godine.

S poštovanjem,

Ravnateljica:

Mariza Kovačević

