

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 10. lipnja 2019. godine, donosi

ODLUKU
o kupnji zemljišta
(dio ulice Prilaz Plazina – k.č. br. 140/55,
k.č. br. 140/50 i k.č. br. 140/57 sve k.o. Štinjan)

I

Utvrđuje se:

- da je dana 13.08.2012. godine izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/11-01/134 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-23 za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija postojećih i izgradnju novih prometnih površina, oborinske odvodnje i javne rasvjete unutar naselja Štinjan, koja je postala pravomoćna dana 13.12.2012. godine,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Geodet d.o.o. Pula izrađen Parcelacijski elaborat br. 132/17 iz srpnja 2017. god. koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/17-02/1900 Urbroj: 541-27-02/5-17-3 od 15.11.2017. godine o tehničkoj ispravnosti te Potvrdu da je isti izrađen u skladu sa naprijed navedenom pravomoćnom Lokacijskom dozvolom,
- da je navedenim Parcelacijskim elaboratom predviđena parcelacija nekretnine k.č. br. 140/1 k.o. Štinjan površine 484 m² u vlasništvu Valentine Lovrinović iz Fažane, Braće Ilić 53, na način da k.č. br. 140/1 k.o. Štinjan ima površinu od 479 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan ima površinu od 5 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice, zatim nekretnine k.č. br. 140/4 k.o. Štinjan površine 9.642 m², u suvlasništvu Republike Hrvatske u 2/6 dijela, Istarske županije, Fonda za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre u 6383/9642 dijela, Režek Anke iz Donjeg Kraljevca, Ul. Grobljanska 2 u 7/9642 dijela, Švenda Nives iz Zagreba, Vlaška ulica 58 u 26/9642 dijela i Čavić Danijele iz Pule, Uspon Vincenta iz Kastva 3 u 12/9642 dijela, i to na način da k.č. br. 140/4 k.o. Štinjan ima površinu od 9.551 m², novoformirana nekretnina k.č. br. 140/51 k.o. Štinjan ima površinu od 55 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan ima površinu od 36 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice te nekretnine k.č. br. 140/9 k.o. Štinjan površine 400 m², u suvlasništvu Režek Anke iz Donjeg Kraljevca, Ul. Grobljanska 2 u 70/400 dijela, Švenda Nives iz Zagreba, Vlaška ulica 58 u 200/400 dijela i Čavić Danijele iz Pule, Uspon Vincenta iz Kastva 3 u 130/400 dijela, i to na način da k.č. br. 140/9 k.o. Štinjan ima površinu od 399 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan ima površinu od 1 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- da je između Grada Pule s jedne strane i društva Istra apartmani d.o.o. iz Pomera, Pomer 268, zastupanog po članu uprave Zdenku Lovrinović zaključen Ugovor KLASA: 944-



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

09/17-03/6 URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-17-2 od 21.03.2017. godine kojim je regulirano financiranje uređenja predmetne pristupne prometnice te rješavanje imovinsko pravnih odnosa,

- da je Procjembenim elaboratima stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 10. kolovoza 2018. godine utvrđena naknada za predmetne nekretnine, i to za novoformiranu nekretninu k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan površine 5 m² u iznosu od 2.200,00 kn, za novoformiranu nekretninu k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m² u ukupnom iznosu od 15.860,00 kn te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m² u ukupnom iznosu od 440,00 kn,
- da su se Valentina Lovrinović kao vlasnica novoformirane k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan površine 5 m² te Režek Anka, Švenda Nives i Čavić Danijela kao suvlasnice novoformiranih nekretnina k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m² i k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m², suglasile sa navedenim procjembenim elaboratima odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje pristupne prometnice u dijelu ulice Prilaz Plazina unutar naselja Štinjan u Puli, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, i to kako slijedi:

- između Valentine Lovrinović iz Fažane, Ulica Ilić braće 53, OIB 20191923328 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji novoformirane nekretnine k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan površine 5 m² uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u iznosu od 2.200,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Anke Režek iz Donjeg Kraljevca, Grobljanska ulica 2, OIB 53637336431 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkih dijelova Anke Režek od 7/9642 dijela novoformirane nekretnine 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m² i 70/400 dijela novoformirane k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u ukupnom iznosu od 89,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Nives Švenda iz Zagreba, Vlaška ulica 58, OIB 10391665297 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkih dijelova Nives Švenda od 26/9642 dijela novoformirane nekretnine 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m² i 200/400 dijela novoformirane k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u iznosu od 263,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Danijele Čavić iz Pule, Uspon Vincenta iz Kastva 3, OIB 65690351876 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkih dijelova Danijele Čavić od 12/9642 dijela novoformirane nekretnine 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m² i 130/400 dijela novoformirane k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u iznosu od 163,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule na nekretninama iz st. 1. ove točke Odluke, provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji, a po provedbi Parcelacijskog elaborata iz toč. I ove Odluke u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/18-01/779

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-19-11

Pula, 10. lipnja 2019.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

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

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se, u svrhu izgradnje pristupne prometnice u dijelu ulice Prilaz Plazina unutar naselja Štinjan u Puli, pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji novoformirane nekretnine k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan površine 5 m² u vlasništvu Valentine Lovrinović te suvlasničkih dijelova Režek Anke od 7/9642 dijela, Švenda Nives od 26/9642 dijela i Čavić Danijeke od 12/9642 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m² i suvlasničkih dijelova Režek Anke od 70/400 dijela, Švenda Nives od 200/400 dijela i Čavić Danijeke od 130/400 dijela novoformirane nekretnine k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m².

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 13.08.2012. godine izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I 350-05/11-01/134 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-23 za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija postojećih i izgradnju novih prometnih površina, oborinske odvodnje i javne rasvjete unutar naselja Štinjan, koja je postala pravomoćna dana 13.12.2012. godine.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Geodet d.o.o. Pula izrađen je Parcelacijski elaborat br. 132/17 iz srpnja 2017. god. koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/17-02/1900 Urbroj: 541-27-02/5-17-3 od 15.11.2017. godine o tehničkoj ispravnosti te Potvrdu da je isti izrađen u skladu sa naprijed navedenom pravomoćnom Lokacijskom dozvolom.

Navedenim Parcelacijskim elaboratom predviđena je parcelacija nekretnina koje ulaze utrasu prometnice, i to:

- k.č. br. 140/1 k.o. Štinjan površine 484 m² u vlasništvu Valentine Lovrinović iz Fažane, Braće Ilić 53, koja se parcelira na način da k.č. br. 140/1 k.o. Štinjan ima površinu od 479 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan ima površinu od 5 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- k.č. br. 140/4 k.o. Štinjan površine 9.642 m², u suvlasništvu Republike Hrvatske u 2/6 dijela, Istarske županije, Fonda za razvoj poljoprivrede i agroturizma Istre u 6383/9642 dijela, Režek Anke u 7/9642 dijela, Švenda Nives u 26/9642 dijela i Čavić Danijeke u 12/9642 dijela, koja se parcelira na način da k.č. br. 140/4 k.o. Štinjan ima površinu od 9.551 m², novoformirana nekretnina k.č. br. 140/51 k.o. Štinjan ima površinu od 55 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan ima površinu od 36 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- k.č. br. 140/9 k.o. Štinjan površine 400 m², u suvlasništvu Režek Anke u 70/400 dijela, Švenda Nives u 200/400 dijela i Čavić Danijeke u 130/400 dijela, koja se parcelira na način da k.č. br. 140/9 k.o. Štinjan ima površinu od 399 m², dok novoformirana nekretnina k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan ima površinu od 1 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

Između Grada Pule s jedne strane i društva Istra apartmani d.o.o. iz Pomer, Pomer 268, zastupanog po članu uprave Zdenku Lovrinović zaključen je Ugovor KLASA: 944-09/17-03/6 URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-17-2 od 21.03.2017. godine kojim je regulirano financiranje uređenja predmetne pristupne prometnice te rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

Procjembenim elaboratima stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 10. kolovoza 2018. godine utvrđena je naknada za predmetne nekretnine, i to za novoformiranu nekretninu k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan površine 5 m² u ukupnom iznosu od 2.200,00 kn, za novoformiranu nekretninu k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m² u ukupnom iznosu od 15.860,00 kn te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m² u ukupnom iznosu od 440,00 kn.

Valentina Lovrinović kao vlasnica novoformirane k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan površine 5 m² te Režek Anka, Švenda Nives i Čavić Danijela kao suvlasnice novoformiranih nekretnina k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan površine 1 m² i k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan površine 36 m², suglasile su se sa navedenim procjembenim elaboratima odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule na predmetnim nekretninama provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, a po provedbi navedenog Parcelacijskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0448-411190 Zemljište – stvarni troškovi gradnje (Ugovor Klasa: 944-09/17-03/6 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-17-2 od 21.03.2017. godine sa Istra apartmani d.o.o.).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.hecimovic1@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE radi izgradnje prometnice-
ULICA PRILAZ PLAZINE, DIO 14**



NEKRETNINA : dio 140/1 k.o. Štinjan nove oznake k.č.br. 140/55 k.o. Štinjan- površine 5 m2, ostatak matične k.č.br. 140/1 k.o. Štinjan površine 479 m2- posljedični dobitak

VLASNICI : LOVRINOVIĆ VALENTINA, UL.BRAĆE ILIĆ 53, FAŽANA

NARUČITELJ : Grad Pula

PULA, 10.08.2018.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Štinjan	140/1
oznaka novih k.č. u katastru zemljišta u k.o. Štinjan prema prijedlogu parcelacije	140/55 (cesta), 140/1 (preostali dio matične k.č.)
površina zemljišta - k.č. 140/55 k.o.Štinjan na kojoj se planira prometnica (m ²)	5
površina zemljišta-ostatak matične k.č.br.140/1 k.o. Štinjan- posljedični dobitak-povećanje vrijednosti (m ²)	479
posljedični gubitak (m ²)	0
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 148/55 k.o.Štinjan (cesta) (kn)	2,202.75
Posljedični dobici - povećanje vrijednosti k.č.br. 140/1 k.o. Štinjan (kn)	0.00
Posljedični gubici -(kn)	0.00
Ukupno naknada (kn)	2,202.75
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada sa građevinama (kn)	2,202.75
Ukupno naknada sa građevinama (kn)- zaokruženo	2,200.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09

1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-92/09-

Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjska 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

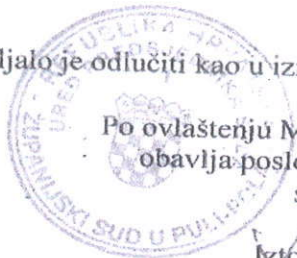
II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

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: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at 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 primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju	(NN 53/13)
Zakon o gradnji	(NN 153/13)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	NN (79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
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

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Ostala dokumentacija

- Parcelacijski elaborat, GEODET d.o.o. Pula, br. El. 132/17 iz srpnja 2017.,
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/11-01/134, Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-12-23, od 13. 08. 2012. godine,
- PPU Grada Pule - pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 10/15 i Dopune PPU Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5/16)
- GUP Grada Pule- pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 9/15)
- UPU Štinjan ("Službene novine Grada Pule br. 11/15)

- | | | | |
|----|--------------------------------|--|----------------------|
| 1. | WERT R 2006 | WERT R 2006 | (Banz NR 108a /2006) |
| | | | (Banz NR 121 /2006) |
| 2. | BetrKV | Betriebskostenverordnung | (BGBI /2003) |
| 3. | Sprengnetter/Kurpjuhn : | (STRUČNI RAD) | |
| | | Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29) | |

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-18-350 od 04.07.2018 izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnine. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji kojom je na zemljištu planirana izgradnja prometnih površina, dio ulice Prilaz Plazine u naselju Štinjan u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 10.08.2018. (dan očevida)

Dan vrednovanja: 10.08.2018.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova 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 je II kategorije (Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). Građevinska dozvola za gradnju na predmetnom zemljištu ne može se ishoditi budući da nije izgrađena komunalna infrastruktura-pristupna prometnica.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnina k.č. br.

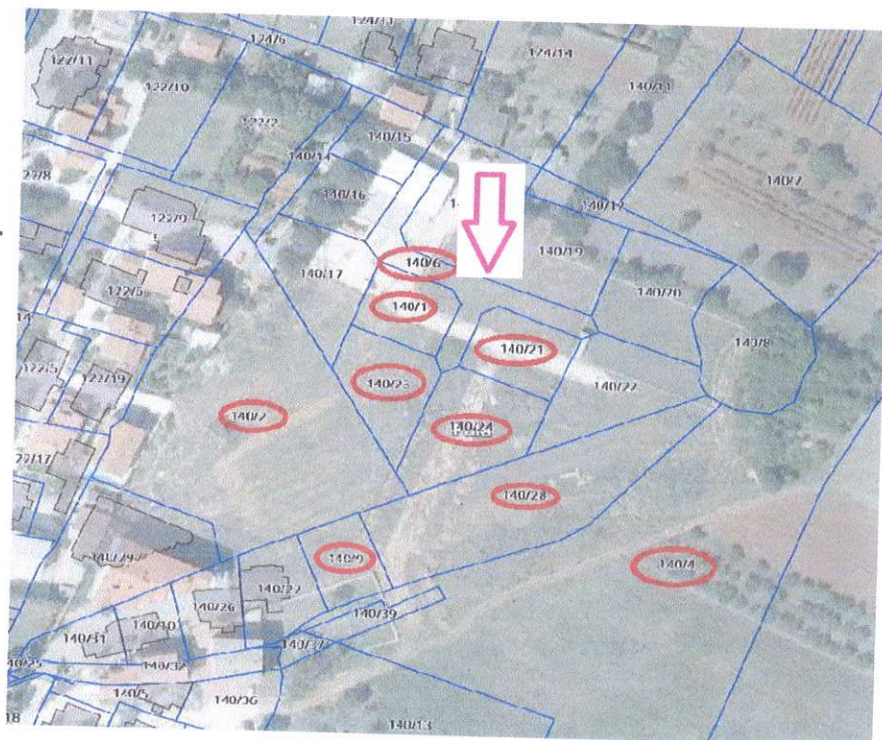
140/1

k.o. Štinjan

Prema zatečenom stanju nekretnina je neizgrađeno građevinsko zemljište na čijim se manjem dijelu planira izgradnja prometnice, neuređena je površina obrasla travom. Nema izgrađenih građevina.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

U zemljišnoj knjizi nekretnina je upisana u z.k.ul. br. 1765 k.o. Štinjan, kao vlasnik upisana je Lovrinović Valentina.
Zaprimljeno 03.07.2009. broj Z-7076/09:
Na temelju Bračnog Ugovora od 12. lipnja 2009. godine, uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza u korist 140/1, a na teret k.č. br. 140/6.

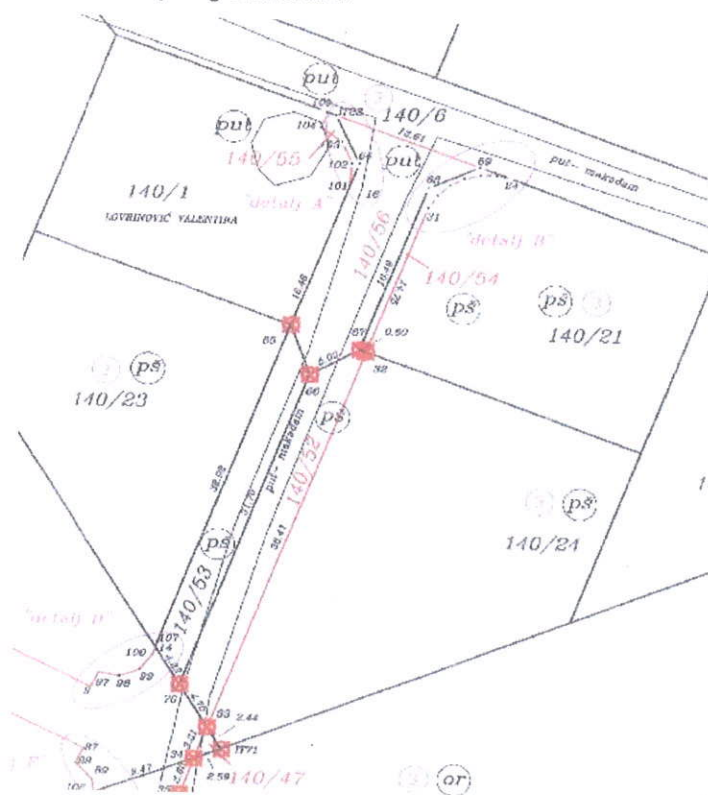


4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 140/1 k.o. Štinjan na
ortofoto podlozi



Planirana prometnica - skica izmjere iz Parcelacijskog elaborata:



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je neuređena površina obrasla travom.

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi nije izgrađena komunalna infrastruktura.

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

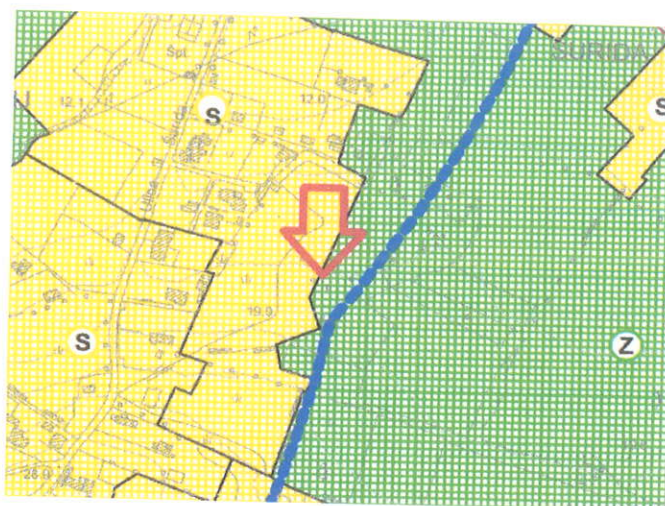
4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

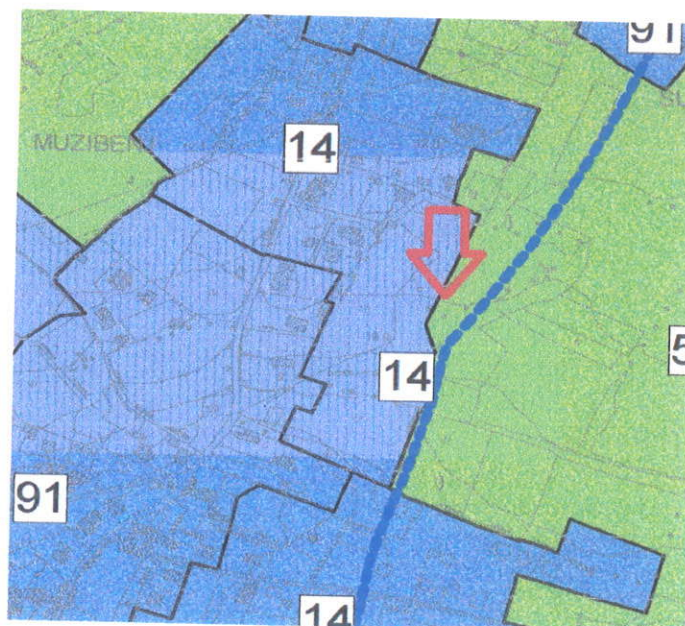
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Nekretnina se nalazi unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Štinjan prema Prostornom planu uređenja Grada Pula, unutar zone namjene S prema GUPu Grada Pule, unutar obuhvata UPU Štinjan (dio koji je namjene S prema GUP-u Grada Pula), unutar zone oznake 1 (gradnja slobodnostojećih, polugrađenih i ugrađenih građevina). Prema karti prometa UPU Štinjan u koridoru prometnice nalazi se dio zemljišta na kojem je planirana izgradnja prometnice oznake 14. Dijelovi koji se nalaze unutar obuhvata UPU Štinjan nalaze se u koridoru prometnica. Na karti prometa označeni su i koridori prometnice koji se nalaze izvan obuhvata (opisani rubni dijelovi).

GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:



GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne

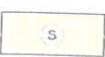
ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A i građevina urbane morfologije i tipologije C. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodo vanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

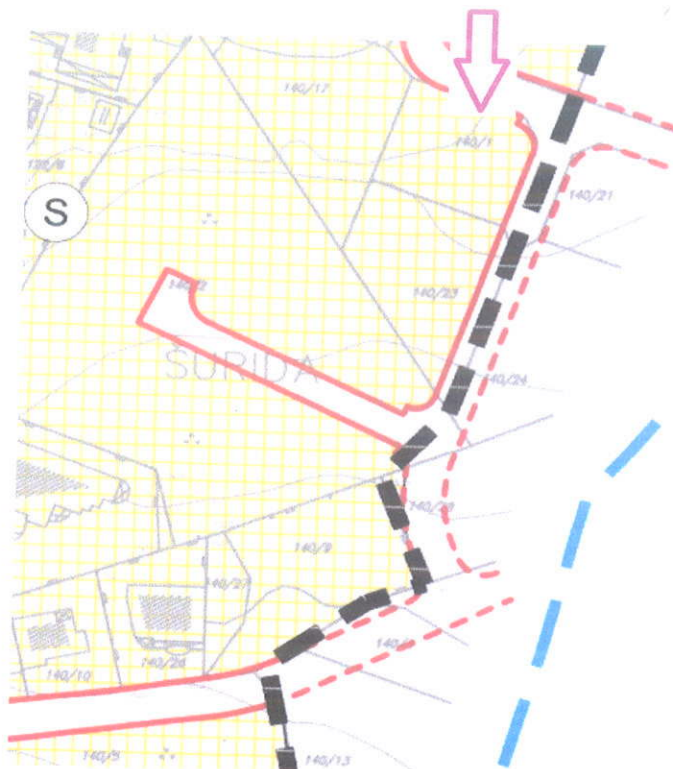
UPU Štinjan, uvjeti i način gradnje:



UPU Štinjan, promet:

LEGENDA

GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA ZAŠTITNOG OBALNOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M
	KORIDOR PROMETNICA
	ZAŠTITNI POJAS L-50162
	KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata
	STAMBENA NAMJENA



S obzirom na opisane prostorno planske odredbe utvrđena je namjena svih nekretnina na kojima se planira izgradnja dijela prometnice koji je predmet ovog postupka. Žutom bojom označena je nekretnina koja je predmet ovog procjemenog elaborata:

oznaka k.č.u k.o. Štinjan	Namjena k.č.	Namjena dijela k.č. na kojem se planira izgradnja prometnice
140/28	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/2	stanovanje	koridor prometnice
140/24	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/23	stanovanje	koridor prometnice
140/21	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/1	stanovanje	koridor prometnice
140/6	koridor prometnice	koridor prometnice
140/4	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/9	stanovanje	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan

Napomena: k.č. čija je namjena zaštitne zelene površine nalaze se IZVAN obuhvata UPU Štinjan.

Namjena površina dijelova k.č. na kojima se planira izgradnja prometnice određena je planskom dokumentacijom te se stoga te površine mogu koristiti jedino za tu namjenu.

S obzirom na tako određenu namjenu nekretnina je zemljište II kategorije, sa koeficijentom udjela u odnosu na zemljište I kategorije 0,65, budući da se radi o površinama koje su negradive za druge namjene zbog prostorno planskog statusa.

Matične k.č. u zoni namjene S ishođenjem akta za gradnju za prometnicu s koje im je planiran pristup imaju posljedične dobitke budući da time postaju zemljište I kategorije za koje su ispunjeni svi preduvjeti za gradnju odnosno povećava im se vrijednost zbog komunalne opremljenosti.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutačno prolazi kroz razdoblje duboke i dugotrajne recesije u kojoj do izražaja dolazi niz vanjskih i unutarnjih rizika. Odgode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom

sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj. Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju od koje izlazi tek ove godine. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora. Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni napor u području fiskalne konsolidacije.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU NASELJA ŠTINJAN

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u lokalnom okruženju NIJE ATRAKTIVNA, nalazi se na većoj udaljenosti od mora, bez značajnijih vizura. U zoni su uglavnom izgrađene zgrade u kojima se nalazi više posebnih dijelova, tijekom ljetnih mjeseci u većem dijelu objekata vlasnici se bave uslugama turističkog smještaja kao dodatnim izvorom prihoda. Prema stanju na terenu ne procjenjuje se da se nekretnine koriste. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području, podaci o prodanim nekretninama pronađeni su i na www.pula.hr.

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 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.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju
podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to
state the source.

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2013.	Q1	105.28	110.72	102.89	105.31	105.73
	Q2	104.63	108.07	103.19	103.16	105.24
	Q3	104.97	109.24	103.05	103.19	106.99
	Q4	103.63	107.39	102.01	102.36	104.13
2014.	Q1	102.94	105.29	101.96	102.04	103.26
	Q2	103.82	106.19	102.83	102.23	104.71
	Q3	103.00	107.84	100.87	102.29	102.69
	Q4	102.14	106.86	100.07	102.17	102.80
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_04_2017.htm

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina te na web stranicama Grada Pula.

Podaci o poredbenim nekretninama (broj k.č, površina koja je prodana te ukupna cijena) preuzeti su iz baze podataka e-nekretnine, današnje stanje u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi može biti različito od navedenog (oznaka k.č. ili njezina površina ako je u međuvremenu izvršena promjena stanja uslijed spajanja ili cijepanja k.č.)

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Usporedna nekretnina 1, k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 26.02.2018., kupoprodajna cijena 59.535.41 kn za površinu od 792 m², prodaja suvlasničkog dijela nekretnine, zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 14, zemljište je I kategorije

2. Usporedna nekretnina 2, k.č.br. 120/19 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 06.12.2016., kupoprodajna cijena 7.546.50 kn za površinu od 20 m², dio prometne površine, , zemljište se nalazi unutar zone namjene S, zemljište je II kategorije, uvjeti gradnje 91, koeficijent 0.80

3. Usporedna nekretnina 3, k.č.br. 107/19 i k.č.br. 107/20 k.o. Štinjan, Kašćuni. ugovor o kupoprodaji od 02.05.2018., kupoprodajna cijena 44.660,00 € (329.148.00 kn) za površinu od 428 m², zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 91, zemljište je I kategorije

U nastavku se daje izračun vrijednosti zemljišta I kategorije za 1 m² površine, uzimajući u obzir veličine zemljišta koje su predmet postupka. Nakon izračuna vrijednosti zemljišta I kategorije uz primjenu koeficijenta udjela zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrdit će se vrijednost nekretnine koja je predmet postupka.

S obzirom na lokacijske uvjete i način gradnje građevina utvrđuje se da su uvjeti u zonama 14 i 91 ISTI .

**Tabelarni izračun poredbenom metodom, čl. 27
Pravilnika :**

Procjenjivana nekretnina	Poredbena No 1	Poredbena No2	Poredbena No3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Grad	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Štinjan	Štinjan	Štinjan
Nekretnina	građ.zemlj.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	26.02.2018.	06.12.2016.	07.03.2018.
prodajna/trazena cijena	59,535.41	7,546.50	329,148.00
Površina	1.00	79.00	20.00
Cijena po m²		754	377
			769
PROTOK VREMENA			
Indeks cijena	110.54	110.54	101.39
Vremensko usklađenje		1.000	1.090
Korigirana vrijednost po m2		754	411
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I kategorija	isto	isto
Prilagodba	1.00	1.00	1.25
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	514
 vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	514
			769
FIZIČKI ASPEKTI			
Atraktivnost lokacije	dobra	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	514
Veličina* m²	1.00	79.00	20.00
Prilagodba		0.85	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m2		641	437
Prilaz	uređen	dijelom uređen	dijelom uređen
Prilagodba		1.10	1.10
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	481
Oblik	pravilan	pravilan	nepravilan
Prilagodba	1	1.00	1.10
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	529
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	1.2	1.20	1.00
Prilagodba		1.00	1.20
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	635
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	nije izgrađena	izgrađena
Prilagodba		1.15	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		810	635
Topografija	ravno	slično	slično
Prilagodba		1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2*		810	635
Indikator vrijednosti po m2	678	810	635
Usklađena vrijednost zemljište I kategorije (kn/m2)	678		588
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN			
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			
		-132.56	43.11
Odstupanje od prosjeka (%)			
		-19.56	6.36
Kvadrat odstupanja			
		17,572.06	1,858.54
σ (standardno odstupanje)	95.62	14%	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	191.24	0.28	ZADOVOLJAVA
		ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. **Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine** **140/55** **k.o. Štinjan**

Nekretnina oznake k.č.br.140/1 k.o. Štinjan (matična k.č.) nalazi se unutar obuhvata UPU naselja Štinjan, unutar GUP-a Grada Pula, namjena stanovanje S ; **dio na kojem se planira IZGRADNJA prometnice određen je UPU-om naselja Štinjan kao "KORIDOR PROMETNICE" unutar obuhvata UPU Štinjan.**

Slijedom navedenog, zemljište na kojem se planira gradnja prometnice zemljište je II kategorije, odabran je koeficijent udjela u odnosu na zemljište I kategorije od 0.65.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Štinjan	Površina (m ²)	zemlj. I kat (kn/m ²)	koeficijent udjela	zemlj. II kat. (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)*(4)	(6)=(2)*(5)
140/55	5	678	0.65	441	2,202.75
Ukupno:	5			441	2,202.75

8. **Mišljenje i zaključak o statusu k.č.br.** **140/1** **k.o. Štinjan**
- preostali dio

K.č. br. 140/1 k.o.Štinjan koja je nastala nakon parcelacije za prometnicu površine je 479 m², s planirane prometnice ima pristup. S obzirom na namjenu utvrđenu GUP om Grada Pule odnosno UPU-a Štinjan zemljište se nalazi unutar zone stambene namjene S; uvidom u e-izvadak utvrđeno je da je u korist k.č.br. 140/1 k.o. Štinjan upisano pravo služnosti prolaza i provoza na teret kč. br. 140/6 k.o. Štinjan preko koje ima pristup na javnu površinu. Slijedom navedenog, iako se gradnjom prometnice kvalitetno rješava pristup do nekretnine k.č.br. 140/1 k.o. Štinjan mišljenja sama da sama izgradnja prometnice ne bi u bitnom utjecala na promjenu vrijednosti nekretnine. Posljedičnih gubitaka nema.

Posljedični dobitak: povećanje vrijednosti za k.č.br. 140/1 k.o. Štinjan:

$$479 \text{ m}^2 * 0 \text{ kn/m}^2 = 0.00 \text{ kn}$$

Posljedični gubitak :

$$0 \text{ m}^2 * 441 \text{ kn/m}^2 = 0.00 \text{ kn}$$

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica dobiva se kao zbroj naknade za otkup nekretnine k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan prema procjenjenoj tržišnoj vrijednosti kojoj se dodaju posljedični gubici (nema posljedičnih gubitaka) te oduzimaju posljedični dobitci (povećanje vrijednosti k.č.br. 140/1 k.o. Štinjan).

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 140/55 k.o. Štinjan (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak- povećanje vrijednosti k.č.br.140/1 k.o. Štinjan (kn)
2,202.75	=	2,202.75	+	0.00	-	0.00

10. Posljedični gubici- naknada za uklonjene građevine

Tijekom izvođenja radova neće se uklanjati postojeće građevine.

Pgrađevina = 0 * 0 kn/m = 0.00 kn

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

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

stalna sudska vještakinja graditeljske struke
arhitektura i procjena nekretnina



Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.hecimovic1@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE radi izgradnje prometnice-
ULICA PRILAZ PLAZINE, DIO 14**



NEKRETNINA : dio 140/9 k.o. Štinjan nove oznake k.č.br. 140/57 k.o. Štinjan- površine 1 m2, ostatak matične k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan površine 399 m2- posljedični dobitak

VLASNICI : 4. Suvlasnički dio: 330/400
ŠVENDA NIVES, OIB: 10391665297, ZAGREB,
VLAŠKA 58
5. Suvlasnički dio: 60/400 REZEK ANKA, OIB:
53637336431, DONJI KRALJEVEC, UL.
GROBLJANSKA 2

NARUČITELJ : Grad Pula

PULA, 10.08.2018.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Štinjan	140/9
oznaka novih k.č. u katastru zemljišta u k.o. Štinjan prema prijedlogu parcelacije	140/57 (cesta), 140/9 (preostali dio matične k.č.)
površina zemljišta - k.č. 140/57 k.o.Štinjan na kojoj se planira prometnica (m ²)	1
površina zemljišta-ostatak matične k.č.br.140/9 k.o. Štinjan- posljedični dobitak-povećanje vrijednosti (m ²)	399
posljedični gubitak (m ²)	0
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 148/57 k.o.Štinjan (cesta) (kn)	440.55
Posljedični dobici - povećanje vrijednosti k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan (kn)	0.00
Posljedični gubici -(kn)	0.00
Ukupno naknada (kn)	440.55
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada sa građevinama (kn)	440.55
Ukupno naknada sa građevinama (kn)- zaokruženo	400.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09

1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-92/09-
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjska 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

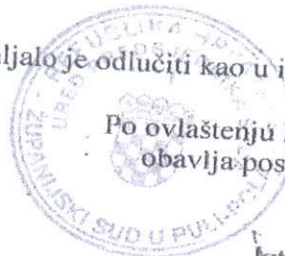
II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

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: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at 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 primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 53/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima NN (79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
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

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Ostala dokumentacija

- Parcelacijski elaborat, GEODET d.o.o. Pula, br. El. 132/17 iz srpnja 2017.,
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/11-01/134, Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-12-23, od 13. 08. 2012. godine,
- PPU Grada Pule - pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 10/15 i Dopune PPU Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5/16)
- GUP Grada Pule- pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 9/15)
- UPU Štinjan ("Službene novine Grada Pule br. 11/15)

- | | | | |
|----|--------------------------------|---|----------------------|
| 1. | WERT R 2006 | WERT R 2006 | (Banz NR 108a /2006) |
| | | | (Banz NR 121 /2006) |
| 2. | BetrKV | Betriebskostenverordnung | (BGBI /2003) |
| 3. | Sprengnetter/Kurpjuhn : | (STRUČNI RAD) | |
| | | Vermarkungszeitraume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29) | |

Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-18-350 od 04.07.2018 izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnine. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji kojom je na zemljištu planirana izgradnja prometnih površina, dio ulice Prilaz Plazine u naselju Štinjan u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 10.08.2018. (dan očevida)

Dan vrednovanja: 10.08.2018.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova 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 je II kategorije (Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). Građevinska dozvola za gradnju na predmetnom zemljištu ne može se ishoditi budući da nije izgrađena komunalna infrastruktura-pristupna prometnica.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Opis nekretnina k.č. br.

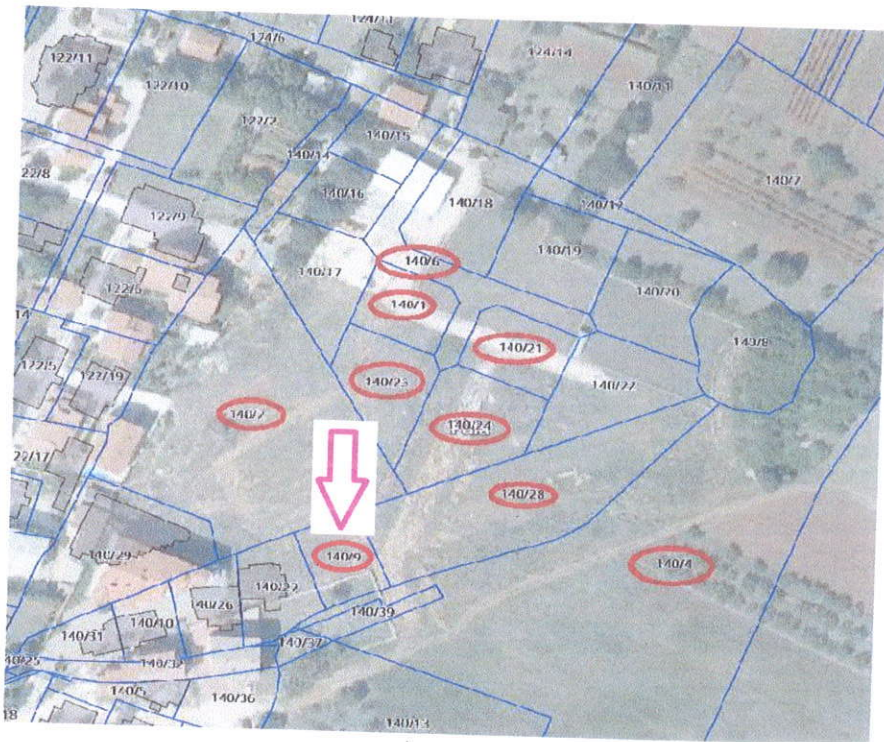
140/9

k.o. Štinjan

Prema zatečenom stanju nekretnina je građevinsko zemljište na koje se gradi zgrada. Nekretnina je ograđena betonskim zidom. Na dijelu zemljišta na kojem se planira izgraditi dio prometnice nije smještena građevina, nije moguće utvrditi je li na njemu izgrađen ogradni zid.

1. Zemljišna knjiga i katastar

U zemljišnoj knjizi
nekretnina je upisana u
z.k.ul. br. 1809 k.o.
Štinjan, upisano dvoje
suvlasnika.

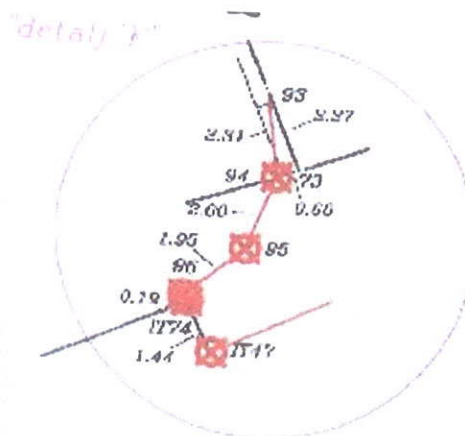
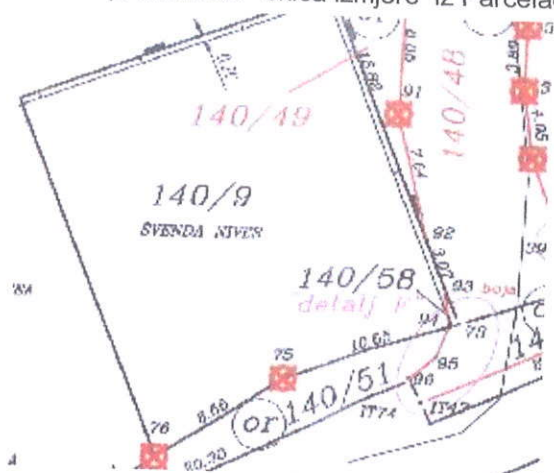


4.2.

k.č. 140/9 k.o. Štinjan na
ortofoto podlozi



Planirana prometnica - skica izmjere iz Parcelacijskog elaborata:



3. Opis nekretnine

3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je građevinska čestica na kojoj se gradi zgrada.

4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi dijelom je izgrađena komunalna infrastruktura.

5. Štetne emisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

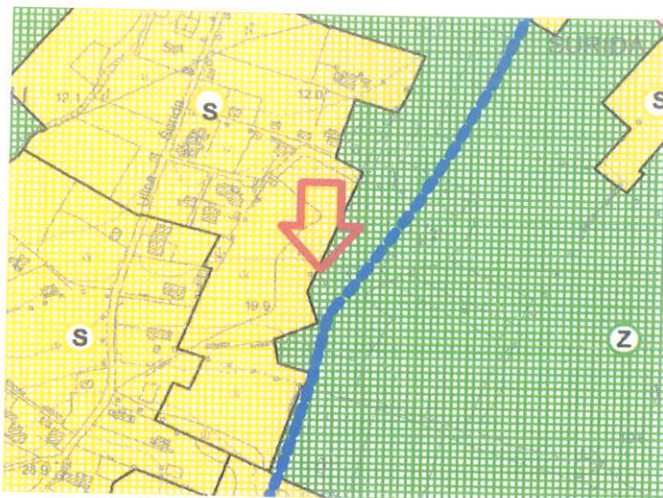
6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

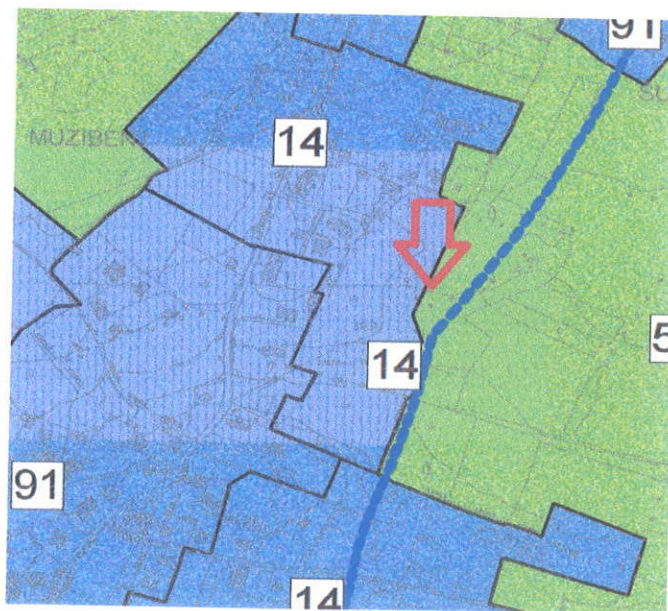
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Nekretnina se nalazi unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Štinjan prema Prostornom planu uređenja Grada Pula, unutar zone namjene S prema GUP-u Grada Pule, unutar obuhvata UPU Štinjan (dio koji je namjene S prema GUP-u Grada Pula), unutar zone oznake 1 (gradnja slobodnostojećih, polugrađenih i ugrađenih građevina). Prema karti prometa UPU Štinjan u koridoru prometnice nalazi se dio zemljišta na kojem je planirana izgradnja prometnice oznake 14. Na karti prometa označeni su i koridori prometnice koji se nalaze izvan obuhvata (opisani rubni dijelovi).

GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:



GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:

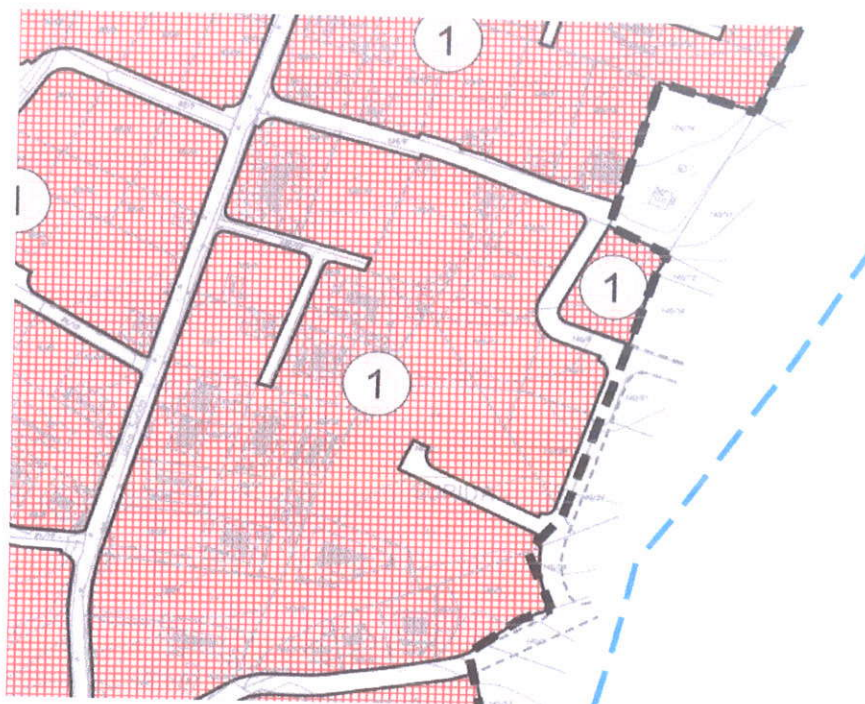


TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A i građevina urbane morfologije i tipologije C. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

UPU Štinjan, uvjeti i način gradnje:

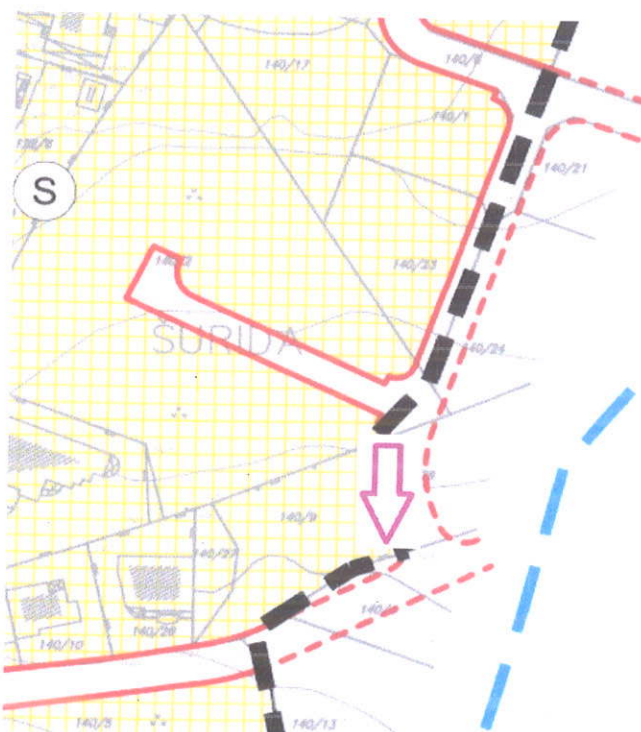


UPU Štinjan, promet:

LEGENDA

GRANICE

	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA ZAŠITNOG OBALNOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M
	KORIDOR PROMETNICA
	ZAŠITNI POJAS L-50162
	KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata
	STAMBENA NAMJENA



S obzirom na opisane prostorno planske odredbe utvrđena je namjena svih nekretnina na kojima se planira izgradnja dijela prometnice koji je predmet ovog postupka. Žutom bojom označena je nekretnina koja je predmet ovog procjemenog elaborata:

oznaka k.č.u k.o. Štinjan	Namjena k.č.	Namjena dijela k.č. na kojem se planira izgradnja prometnice
140/28	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/2	stanovanje	koridor prometnice
140/24	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/23	stanovanje	koridor prometnice
140/21	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/1	stanovanje	koridor prometnice
140/6	koridor prometnice	koridor prometnice
140/4	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/9	stanovanje	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan

Napomena: k.č. čija je namjena zaštitne zelene površine nalaze se IZVAN obuhvata UPU Štinjan

Namjena površina dijelova k.č. na kojima se planira izgradnja prometnice određena planskom dokumentacijom te se stoga te površine mogu koristiti jedino za tu namjenu.

S obzirom na tako određenu namjenu nekretnina je zemljište II kategorije, sa koeficijentom udjela u odnosu na zemljište I kategorije 0,65, budući da se radi o površinama koje su negradive za druge namjene zbog prostorno planskog statusa.

Matične k.č. u zoni namjene S ishođenjem akta za gradnju za prometnicu s koje im je planiran pristup imaju posljedične dobitke budući da time postaju zemljište I kategorije za koje su ispunjeni svi preduvjeti za gradnju odnosno povećava im se vrijednost zbog komunalne opremljenosti.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutačno prolazi kroz razdoblje duboke i dugotrajne recesije u kojoj do izražaja dolazi niz vanjskih i unutarnjih rizika. Odgode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom

sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj. Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju od koje izlazi tek ove godine. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora. Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni naponi u području fiskalne konsolidacije.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU NASELJA ŠTINJAN

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u lokalnom okruženju NIJE ATRAKTIVNA, nalazi se na većoj udaljenosti od mora, bez značajnijih vizura. U zoni su uglavnom izgrađene zgrade u kojima se nalazi više posebnih dijelova, tijekom ljetnih mjeseci u većem dijelu objekata vlasnici se bave uslugama turističkog smještaja kao dodatnim izvorom prihoda. Prema stanju na terenu ne procjenjuje se da se nekretnine koriste. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području, podaci o prodanim nekretninama pronađeni su i na www.pula.hr.

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 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.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko obalje
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2013.	Q1	105.28	110.72	102.69	105.31	105.73
	Q2	104.63	108.07	103.19	103.16	105.24
	Q3	104.97	109.24	103.05	103.19	106.99
	Q4	103.63	107.39	102.01	102.36	104.13
2014.	Q1	102.94	105.29	101.96	102.04	103.26
	Q2	103.82	106.19	102.83	102.23	104.71
	Q3	103.00	107.84	100.87	102.29	102.69
	Q4	102.14	106.86	100.07	102.17	102.80
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67
2018.	Q1	108.44	99.03	111.59	112.19	110.54

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_04_2017.html

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina te na web stranicama Grada Pula.

Podaci o poredbenim nekretninama (broj k.č, površina koja je prodana te ukupna cijena) preuzeti su iz baze podataka e-nekretnine, današnje stanje u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi može biti različito od navedenog (oznaka k.č. ili njezina površina ako je u međuvremenu izvršena promjena stanja uslijed spajanja ili cijepanja k.č.)

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Usporedna nekretnina 1, k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 26.02.2018., kupoprodajna cijena 59.535.41 kn za površinu od 792 m², prodaja suvlasničkog dijela nekretnine, zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 14, zemljište je I kategorije

2. Usporedna nekretnina 2, k.č.br. 120/19 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 06.12.2016., kupoprodajna cijena 7.546.50 kn za površinu od 20 m², dio prometne površine, , zemljište se nalazi unutar zone namjene S, zemljište je II kategorije, uvjeti gradnje 91, koeficijent 0.80

3. Usporedna nekretnina 3, k.č.br. 107/19 i k.č.br. 107/20 k.o. Štinjan, Kašćuni. ugovor o kupoprodaji od 02.05.2018., kupoprodajna cijena 44.660,00 € (329.148.00 kn) za površinu od 428 m², zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 91, zemljište je I kategorije

U nastavku se daje izračun vrijednosti zemljišta I kategorije za 1 m² površine, uzimajući u obzir veličine zemljišta koje su predmet postupka. Nakon izračuna vrijednosti zemljišta I kategorije uz primjenu koeficijenta udjela zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrdit će se vrijednost nekretnine koja je predmet postupka.

S obzirom na lokacijske uvjete i način gradnje građevina utvrđuje se da su uvjeti u zonama 14 i 91 ISTI .

Tabelarni izračun poredbenom metodom, čl. 27
Pravilnika :

OSNOVNI ULAZNI PODACI	Procjenjivana nekretnina	Poredbena No 1	Poredbena No2	Poredbena No3
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Štinjan	Štinjan	Štinjan	Štinjan
Nekretnina	grad.zemlj.- nalog	grad.zemlj. e-nekretnine	grad.zemlj. e-nekretnine	grad.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	26.02.2018.	06.12.2016.	07.03.2018.
Datum transakcije	-	59,535.41	7,546.50	329,148.00
prodajna/trazena cijena		79.00	20.00	428.00
Površina	1.00	754	377	769
Cijena po m²				
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena	110.54	110.54	101.39	110.54
Vremensko usklađenje		1.000	1.090	1.000
Korigirana vrijednost po m2		754	411	769
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I kategorija	isto	II katt, koef. 0.80	isto
Prilagodba	1.00	1.00	1.25	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	514	769
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	514	769
FIZIČKI ASPEKTI				
Atraktivnost lokacije	dobra	isto	isto	bolje
Prilagodba		1.00	1.00	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	514	654
Veličina* m²	1.00	79.00	20.00	428.00
Prilagodba		0.85	0.85	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		641	437	654
Prilaz	uređen	dijelom uređen	dijelom uređen	uređen
Prilagodba		1.10	1.10	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	481	654
Oblik	pravilan	pravilan	nepravilan	pravilan
Prilagodba	1	1.00	1.10	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	529	654
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	1.2	1.20	1.00	1.20
Prilagodba		1.00	1.20	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	635	654
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	nije izgrađena	izgrađena	izgrađena
Prilagodba		1.15	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		810	635	654
Topografija	ravno	slično	slično	blaga jugozapadna padina
Prilagodba		1.00	1.00	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m2*		810	635	588
Indikator vrijednosti po m2	678	810	635	588
Usklađena vrijednost zemljište I kategorije (kn/m2)	678			

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-132.56	43.11
Odstupanje od prosjeka (%)			-19.56	6.36
Standardno odstupanje			17,572.06	1,858.54
Standardno odstupanje	95.62	14%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
Višestruko standardno odstupanje	191.24	0.28	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. **Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine** **140/57** **k.o. Štinjan**

Nekretnina oznake k.č.br.140/9 k.o. Štinjan (matična k.č.) nalazi se unutar obuhvata UPU naselja Štinjan, unutar GUP-a Grada Pula, namjena stanovanje S ; **dio na kojem se planira IZGRADNJA prometnice određen je UPU-om naselja Štinjan kao "KORIDOR PROMETNICE" unutar obuhvata UPU Štinjan.**

Slijedom navedenog, zemljište na kojem se planira gradnja prometnice zemljište je II kategorije, odabran je koeficijent udjela u odnosu na zemljište I kategorije od 0.65.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Štinjan	Površina (m ²)	zemlj. I kat (kn/m ²)	koeficijent udjela	zemlj. II kat. (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)*(4)	(6)=(2)*(5)
140/57	1	678	0.65	441	440.55
Ukupno:	1			441	440.55

8. **Mišljenje i zaključak o statusu k.č.br.** **140/9** **k.o. Štinjan**
- preostali dio

K.č. br. 140/9 k.o.Štinjan koja je nastala nakon parcelacije za prometnicu površine je 399 m², s planirane prometnice ima pristup. S obzirom na namjenu utvrđenu GUP om Grada Pule odnosno UPU-a Štinjan zemljište se nalazi unutar zone stambene namjene S; kako je na zemljištu u tijeku izgradnja građevine procjenjuje se da je za istu ishođen akt za gradnju. Slijedom navedenog, iako se gradnjom prometnice kvalitetno rješava pristup do nekretnine k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan mišljenja sama da sama izgradnja prometnice ne bi u bitnom utjecala na promjenu vrijednosti nekretnine. Posljedičnih gubitaka nema.

Posljedični dobitak: povećanje vrijednosti za k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan:

$$399 \text{ m}^2 * 0 \text{ kn/m}^2 = 0.00 \text{ kn}$$

Posljedični gubitak :

$$0 \text{ m}^2 * 441 \text{ kn/m}^2 = 0.00 \text{ kn}$$

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica dobiva se kao zbroj naknade za otkup nekretnine k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan prema procjenjenoj tržišnoj vrijednosti kojoj se dodaju posljedični gubici (nema posljedičnih gubitaka) te oduzimaju posljedični dobitci (povećanje vrijednosti k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan).

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 140/57 k.o. Štinjan (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak- povećanje vrijednosti k.č.br.140/9 k.o. Štinjan (kn)
440.55	=	440.55	+	0.00	-	0.00

10. Posljedični gubici- naknada za uklonjene građevine

Tijekom izvođenja radova neće se uklanjati postojeće građevine, ukoliko se oštetiti ogradni zid isti će se sanirati.

$$P_{\text{građevina}} = 0 * 0 \text{ kn/m} = 0.00 \text{ kn}$$

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11. Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Procjenu izradila :

Ana Hešimović, dipl.ing.građ.

stalna sudska vještakinja graditeljske struke
arhitektura i procjena nekretnina

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.hecimovic1@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE radi izgradnje prometnice-
ULICA PRILAZ PLAZINE, DIO 14**



NEKRETNINA

- : dio 140/4 k.o. Štinjan nove oznake k.č.br. 140/50 k.o. Štinjan- površine 36 m2, ostatak matične k.č.br. 140/4 k.o. Štinjan površine 9.551 m2- posljedični dobitak i k.č.br. 140/51 k.o. Štinjan površine 55 m2- posljedični gubitak

VLASNICI

- : 1. Suvlasnički dio: 2/6 :REPUBLIKA HRVATSKA
3. Suvlasnički dio: 6383/9642: ORLIC MARIJA, OIB: 47539468138, PULA, PELINI 11
5. Suvlasnički dio: 38/9642: ŠVENDA NIVES, OIB: 10391665297, VLAŠKA ULICA 58, ZAGREB
6. Suvlasnički dio: 7/9642: REZEK ANKA, OIB: 53637336431, DONJI KRALJEVEC, UL. GROBLJANSKA 2

NARUČITELJ

- : Grad Pula

PULA, 10.08.2018.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Štinjan	140/4
oznaka novih k.č. u katastru zemljišta u k.o. Štinjan prema prijedlogu parcelacije	140/50 (cesta), 140/4 (preostali dio matične k.č., k.č.br. 140/51 - posljedični gubitak
površina zemljišta - k.č. 140/50 k.o.Štinjan na kojoj se planira prometnica (m ²)	36
površina zemljišta-ostatak matične k.č.br.140/4 k.o. Štinjan- posljedični dobitak-povećanje vrijednosti (m ²)	9,551
površina zemljišta-k.č.br. 148/51 k.o. Štinjan-posljedični gubitak (m ²)	55
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 148/50 k.o.Štinjan (cesta) (kn)	15,859.80
Posljedični dobici - povećanje vrijednosti k.č.br. 140/4 k.o. Štinjan (kn)	0.00
Posljedični gubici - k.č.br. 140/51 k.o. Štinjan (kn)	24,230.25
Ukupno naknada (kn)	40,090.05
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada sa građevinama (kn)	40,090.05
Ukupno naknada sa građevinama (kn)- zaokruženo	40,100.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09

1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-92/09-

Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjska 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

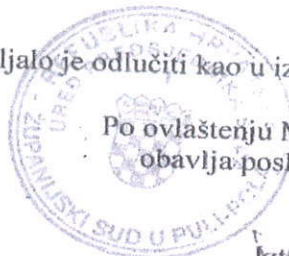
II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

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: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at 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 primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 53/13)
Zakon i gradnji (NN 153/13)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima NN (79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
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

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Ostala dokumentacija

- Parcelacijski elaborat, GEODET d.o.o. Pula, br. El. 132/17 iz srpnja 2017.,
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/11-01/134, Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-12-23, od 13. 08. 2012. godine,
- PPU Grada Pule - pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 10/15 i Dopune PPU Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5/16)
- GUP Grada Pule- pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 9/15)
- UPU Štinjan ("Službene novine Grada Pule br. 11/15)

1. **WERT R 2006** **WERT R 2006** (Banz NR 108a /2006)
(Banz NR 121 /2006)
2. **BetrKV** **Betriebskostenverordnung** (BGBl /2003)
3. **Sprengnetter/Kurpjuhn :** **(STRUČNI RAD)**

Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29)

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-18-350 od 04.07.2018 izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnine. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji kojom je na zemljištu planirana izgradnja prometnih površina, dio ulice Prilaz Plazine u naselju Štinjan u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 10.08.2018. (dan očevida)

Dan vrednovanja: 10.08.2018.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova 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 je II kategorije (Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). Građevinska dozvola za gradnju na predmetnom zemljištu ne može se ishoditi budući da nije izgrađena komunalna infrastruktura-pristupna prometnica.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnina k.č. br.

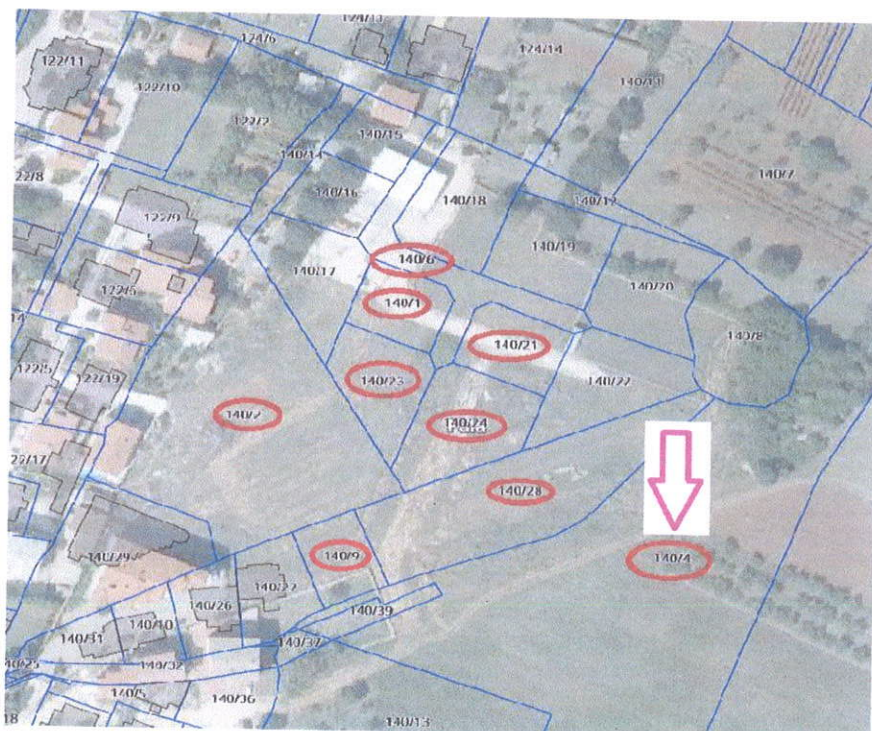
140/4

k.o. Štinjan

Prema zatečenom stanju nekretnina na čijim se dijelu planira izgradnja prometnice neuređena je površine, uglavnom obrasle travom. Na dijelu zemljišta vidljivi su kolotrazi. Nema izgrađenih građevina.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

U zemljišnoj knjizi nekretnina je upisana u z.k.ul. br. 16935 k.o. Štinjan, UPISANO VIŠE SUVLASNIKA

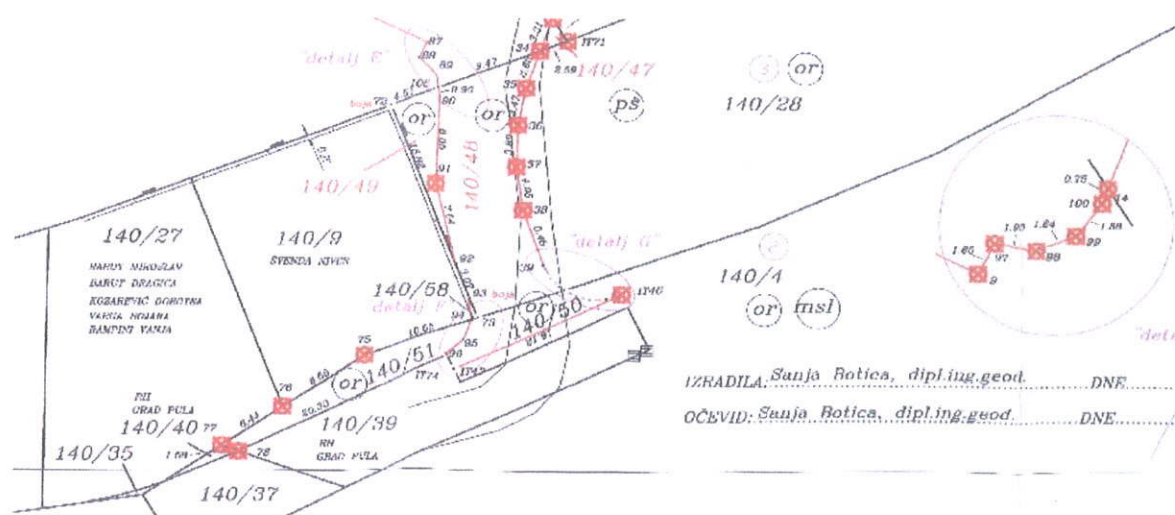


4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 140/4 k.o. Štinjan na
ortofoto podlozi



Planirana prometnica - skica izmjere iz Parcelacijskog elaborata:



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je neuređena površina na dijelu na kojem se planira prometnica vidljivi su kolotrazi, KORISTI SE KAO PROMETNA POVRŠINA.

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi nije izgrađena komunalna infrastruktura.

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

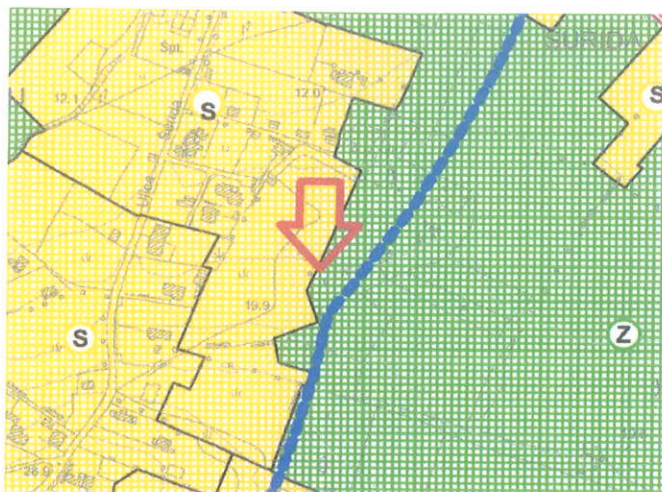
Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno

gradivo tlo.

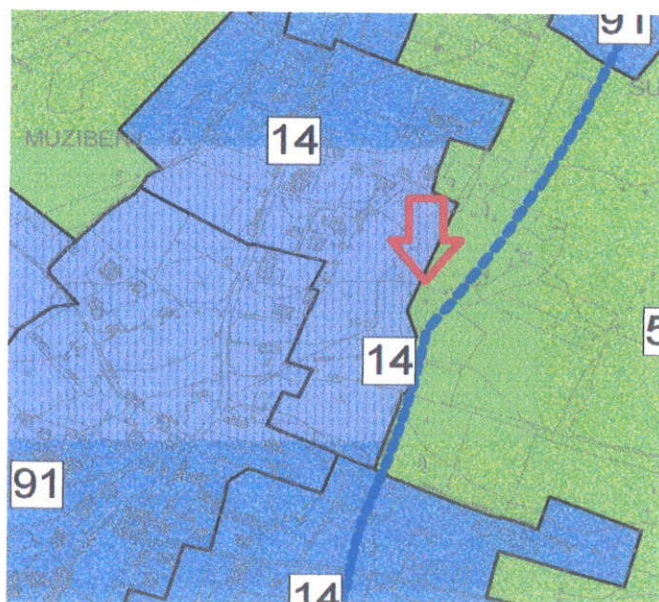
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Nekretnina se nalazi unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja Štinjan prema Prostornom planu uređenja Grada Pula, unutar zone namjene Z prema GUPu Grada Pule. Prema karti prometa UPU Štinjan zemljište se nalazi unutar koridora prometnice izvan obuhvata.

GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:



GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:

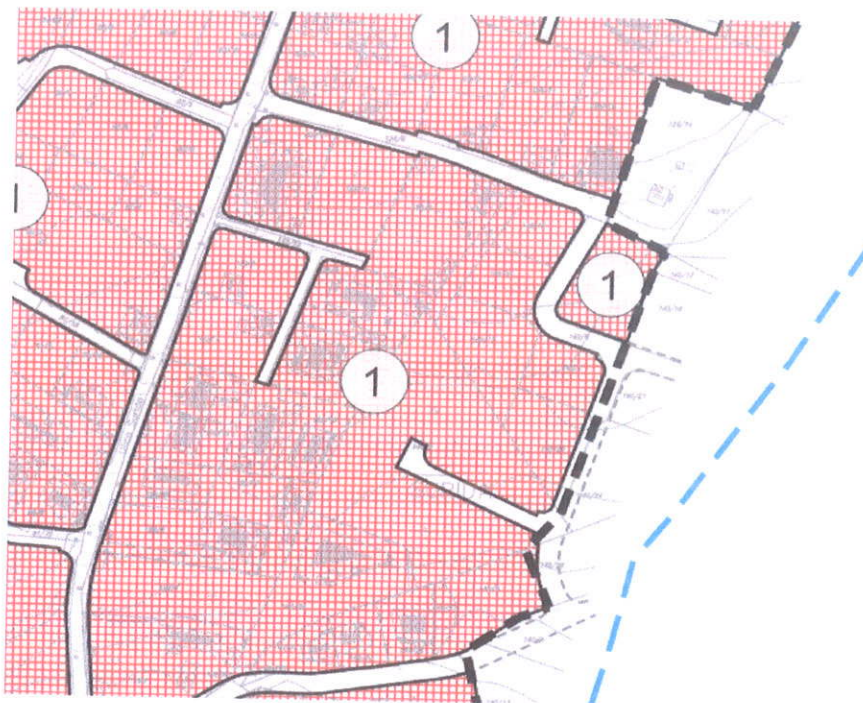


TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A i građevina urbane morfologije i tipologije C. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

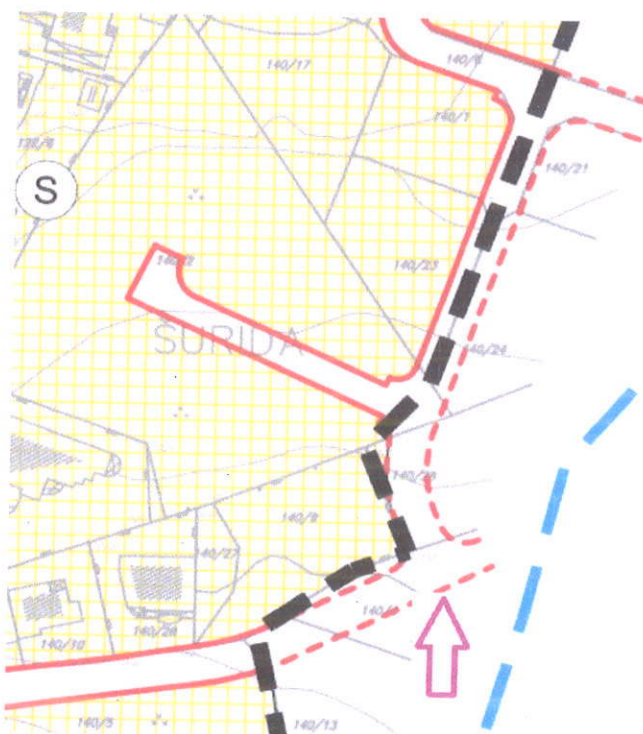
UPU Štinjan, uvjeti i način gradnje:



UPU Štinjan, promet:

LEGENDA

GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA ZAŠTITNOG OBALNOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M
	KORIDOR PROMETNICA
	ZAŠTITNI POJAS L-50162
	KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata
	STAMBENA NAMJENA



S obzirom na opisane prostorno planske odredbe utvrđena je namjena svih nekretnina na kojima se planira izgradnja dijela prometnice koji je predmet ovog postupka. Žutom bojom označena je nekretnina koja je predmet ovog procjembenog elaborata:

oznaka k.č.u k.o. Štinjan	Namjena k.č.	Namjena dijela k.č. na kojem se planira izgradnja prometnice
140/28	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/2	stanovanje	koridor prometnice
140/24	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/23	stanovanje	koridor prometnice
140/21	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/1	stanovanje	koridor prometnice
140/6	koridor prometnice	koridor prometnice
140/4	zaštitne zelene površine	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan
140/9	stanovanje	koridor prometnice izvan obuhvata UPU Štinjan

Napomena: k.č. čija je namjena zaštitne zelene površine nalaze se IZVAN obuhvata UPU Štinjan

Namjena površina dijelova k.č. na kojima se planira izgradnja prometnice određena planskom dokumentacijom te se stoga te površine mogu koristiti jedino za tu namjenu.

S obzirom na tako određenu namjenu nekretnina je zemljište II kategorije, sa koeficijentom udjela u odnosu na zemljište I kategorije 0,65, budući da se radi o površinama koje su negradive za druge namjene zbog prostorno planskog statusa.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutačno prolazi kroz razdoblje duboke i dugotrajne recesije u kojoj do izražaja dolazi niz vanjskih i unutarnjih rizika. Odgode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom

sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj. Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju od koje izlazi tek ove godine. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora. Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni napor u području fiskalne konsolidacije.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU NASELJA ŠTINJAN

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u lokalnom okruženju NIJE ATRAKTIVNA, nalazi se na većoj udaljenosti od mora, bez značajnijih vizura. U zoni su uglavnom izgrađene zgrade u kojima se nalazi više posebnih dijelova, tijekom ljetnih mjeseci u većem dijelu objekata vlasnici se bave uslugama turističkog smještaja kao dodatnim izvorom prihoda. Prema stanju na terenu ne procjenjuje se da se nekretnine koriste. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području, podaci o prodanim nekretninama pronađeni su i na www.pula.hr.

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 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.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

**Molimo korisnike da pri korištenju
podataka navedu izvor.**

**Users are kindly requested to
state the source.**

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾				
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko obala
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2013.	Q1	105.28	110.72	102.69	105.31	105.73
	Q2	104.63	108.07	103.19	103.16	105.24
	Q3	104.97	109.24	103.05	103.19	106.99
	Q4	103.63	107.39	102.01	102.36	104.13
2014.	Q1	102.94	105.29	101.96	102.04	103.26
	Q2	103.82	106.19	102.83	102.23	104.71
	Q3	103.00	107.84	100.87	102.29	102.69
	Q4	102.14	106.86	100.07	102.17	102.80
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_04_2017.htm

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina te na web stranicama Grada Pula.

Podaci o poredbenim nekretninama (broj k.č, površina koja je prodana te ukupna cijena) preuzeti su iz baze podataka e-nekretnine, današnje stanje u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi može biti različito od navedenog (oznaka k.č. ili njezina površina ako je u međuvremenu izvršena promjena stanja uslijed spajanja ili cijepanja k.č.)

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Usporedna nekretnina 1, k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 26.02.2018., kupoprodajna cijena 59.535.41 kn za površinu od 792 m², prodaja suvlasničkog dijela nekretnine, zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 14, zemljište je I kategorije

2. Usporedna nekretnina 2, k.č.br. 120/19 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 06.12.2016., kupoprodajna cijena 7.546.50 kn za površinu od 20 m², dio prometne površine, , zemljište se nalazi unutar zone namjene S, zemljište je II kategorije, uvjeti gradnje 91, koeficijent 0.80

3. Usporedna nekretnina 3, k.č.br. 107/19 i k.č.br. 107/20 k.o. Štinjan, Kašćuni. ugovor o kupoprodaji od 02.05.2018., kupoprodajna cijena 44.660,00 € (329.148.00 kn) za površinu od 428 m², zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 91, zemljište je I kategorije

U nastavku se daje izračun vrijednosti zemljišta I kategorije za 1 m² površine, uzimajući u obzir veličine zemljišta koje su predmet postupka. Nakon izračuna vrijednosti zemljišta I kategorije uz primjenu koeficijenta udjela zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrdit će se vrijednost nekretnine koja je predmet postupka.

S obzirom na lokacijske uvjete i način gradnje građevina utvrđuje se da su uvjeti u zonama 14 i 91 ISTI .

Tabelarni izračun poredbenom metodom, čl. 27
Pravilnika :

Procjenjivana nekretnina		Poredbena No 1	Poredbena No2	Poredbena No3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Štinjan	Štinjan	Štinjan	Štinjan
Nekretnina	građ.zemlj.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	26.02.2018.	06.12.2016.	07.03.2018.
Datum transakcije	-	59,535.41	7,546.50	329,148.00
prodajna/trazena cijena	-	79.00	20.00	428.00
Površina	1.00	754	377	769
Cijena po m²	-	-	-	-
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena	110.54	110.54	101.39	110.54
Vremensko usklađenje	-	1.000	1.090	1.000
Korigirana vrijednost po m2	-	754	411	769
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I kat., koeficijent 1	isto	isto	isto
Prilagodba	1.00	1.00	1.25	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	754	514	769
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba	-	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	754	514	769
FIZIČKI ASPEKTI				
Atraktivnost lokacije	dobra	isto	isto	bolje
Prilagodba	-	1.00	1.00	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	754	514	654
Veličina* m²	1.00	79.00	20.00	428.00
Prilagodba	-	0.85	0.85	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	641	437	654
Prilaz	uređen	dijelom uređen	dijelom uređen	uređen
Prilagodba	-	1.10	1.10	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	705	481	654
Oblik	pravilan	pravilan	nepravilan	pravilan
Prilagodba	1	1.00	1.10	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	705	529	654
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	1.2	1.20	1.00	1.20
Prilagodba	-	1.00	1.20	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	705	635	654
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	nije izgrađena	izgrađena	izgrađena
Prilagodba	-	1.15	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	810	635	654
Topografija	ravno	slično	slično	diaga jugozapadna nadrina
Prilagodba	-	1.00	1.00	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m2*	-	810	635	588
Indikator vrijednosti po m2	678	810	635	588
Usklađena vrijednost zemljište i kategorije (kn/m2)	678	-	-	-
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		-132.56	43.11	89.45
Odstupanje od prosjeka (%)		-19.56	6.36	13.20
Kvadrat odstupanja		17,572.06	1,858.54	8,001.10
σ (standardno odstupanje)	95.62	14%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	191.24	0.28	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. **Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine** **140/50** **k.o. Štinjan**

Nekretnina oznake k.č.br.140/4 k.o. Štinjan (matična k.č.) nalazi se izvan obuhvata UPU naselja Štinjan, unutar GUP-a Grada Pula, namjena zaštitna zelena površina; **dio na kojem se planira IZGRADNJA prometnice određen je UPU-om naselja Štinjan kao "KORIDOR PROMETNICE IZVAN OBUHVATA".**

Slijedom navedenog, zemljište je II kategorije, odabran je koeficijent udjela u odnosu na zemljište I kategorije od 0.65

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Štinjan	Površina (m ²)	zemlj. I kat (kn/m ²)	koeficijent udjela	zemlj. II kat. (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)*(4)	(6)=(2)*(5)
140/50	36	678	0.65	441	15,859.80
Ukupno:	36			441	15,859.80

8. **Mišljenje i zaključak o statusu k.č.br.** **140/4 i 140/51** **k.o. Štinjan**
- preostali dijelovi

K.č. br. 140/4 k.o.Štinjan koja je nastala nakon parcelacije za prometnicu površine je 9.551 m², s planirane prometnice ima pristup. S obzirom na namjenu utvrđenu GUP om Grada Pule- zaštitna zelena površina na njoj nema mogućnosti gradnje. Mišljenja sam da se njezina vrijednost neće promijeniti izgradnjom prometnice budući da nije gradivo građevinsko zemljište. Parcelacijom zemljišta za prometnicu nastala je k.č.br. 140/51 k.o. Štinjan površine 55 m², dio koji se nalazi IZMEĐU PLANIRANE PROMETNICE I DRUGIH K.Č. NA KOJIMA SU IZGRAĐENE GRAĐEVINE, nepravilnog oblika. S obzirom na položaj i površinu k.č.br. 140/51 k.o. Štinjan vlasnici nemaju gospodarski interes za njezino daljnje korištenje te se ista smatra posljedičnim gubitkom.

Posljedični dobitak: povećanje vrijednosti za k.č.br. 140/4 k.o. Štinjan:

$$9,551 \text{ m}^2 * 0 \text{ kn/m}^2 = 0.00 \text{ kn}$$

Posljedični gubitak : naknada za k.č.br. 140/51 k.o. Štinjan:

$$55 \text{ m}^2 * 441 \text{ kn/m}^2 = 24,230.25 \text{ kn}$$

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica dobiva se kao zbroj naknade za otkup nekretnine k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan prema procjenjenoj tržišnoj vrijednosti kojoj se dodaju posljedični gubici (naknada za k.č.br. 140/51 k.o. Štinjan za koju vlasnici nemaju gospodarskog interesa za daljnje korištenje) te oduzimaju posljedični dobitci (povećanje vrijednosti k.č.br. 140/4 k.o. Štinjan).

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 140/50 k.o. Štinjan (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak - trž. vrij. k.č.br. 140/51 k.o. Štinjan (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak- povećanje vrijednosti k.č.br. 140/4 k.o. Štinjan (kn)
40,090.05	=	15,859.80	+	24,230.25	-	0.00

10. Posljedični gubici- naknada za uklonjene građevine

Tijekom izvođenja radova neće se uklanjati postojeće građevine.

$$P_{\text{građevina}} = 0 * 0 \text{ kn/m} = 0.00 \text{ kn}$$

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Procjenu izradila :

Ana Hećimović, dipl.ing. građ.

stalna sudska vještakinja- graditeljske struke
arhitektura i procjena nekretnina

KLASA : 340-03/17-01/33
URBROJ : 303-0321-17-24

GEODET d.o.o. Pula

geodetsko-katastarski poslovi

Pula, Mutilska 23

tel:052/213 777 fax:052/382 876

e-mail: geodet@pu.t-com.hr

OIB: 49185821168

Elaborat izradili:

Teren: Sanja Botica, dipl.ing.geod.

Obrada: Sanja Botica, dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer tvrtke GEODET d.o.o.:

VOJO KLIČKOVIĆ, dipl.ing.geod.

Naručitelj: GRAD PULA

BR.132/17

PARCELACIJSKI ELABORAT PO LOKACIJSKOJ DOZVOLI ZA PROVOĐENJE PROMJENA U KATASTRU ZEMLJIŠTA

K.O. ŠTINJAN

k.č. 140/2, 140/28, 140/4 i druge

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

KLASA: 932-03/17-02/1900

URBROJ: 541-27-02/5-12-3

Pula, 15-11-2017

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti posebne zahtjeve.

Ovlašteni osob

U Puli, srpanj, 2017.

Ovjerava: VOJO KLIČKOVIĆ dipl.ing.geod.

GEODET d.o.o.
geodetsko-katastarski poslovi
PULA, Mutilska 23

Direktor: Kristina Opić Filipović

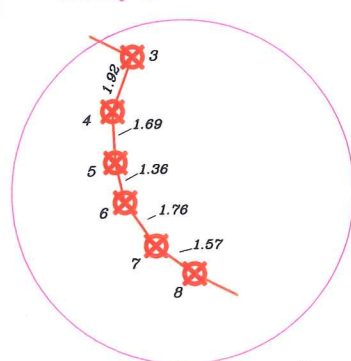
Vojo Kličković
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODET d.o.o.
Pula

Geo 1168

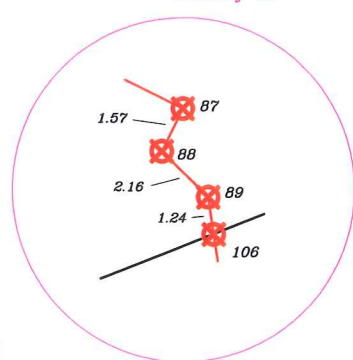
SKICA IZMJERE

MJERILO = 1:500

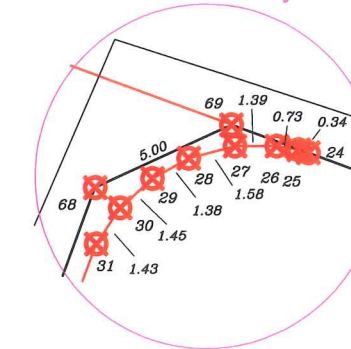
"detalj C"



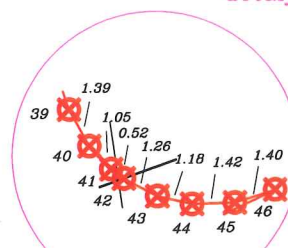
"detalj E"



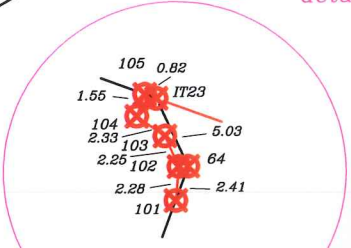
"detalj B"



"detalj G"



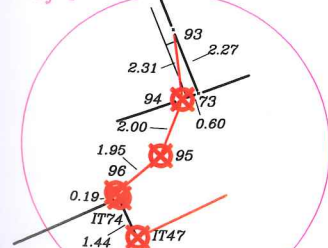
"detalj A"



1

MARINIĆ ANA, NIKOLE NEIDHARDA 30, SESVETE
udio: 450/4063
ISTRA APARTMANI D.O.O., BRAĆE ILIĆ 53, FAŽANA
udio: 2983/4063
KLIČKOVIĆ MILE, D.ŠIMUNOVIĆA 14, NOVI SAD
udio: 630/4063

"detalj F"



140/29

140/27

BARUT MIROSLAV
BARUT DRAGICA
KOZAREVIĆ DOROTEA
VARGA BOJANA
RAMPINI VANJA

140/9
ŠVENDA NIVES

140/58

"detalj F"

140/51

140/50

140/49

140/48

140/47

140/46

140/45

140/44

140/43

140/42

140/41

140/40

140/39

140/38

140/37

140/36

140/35

140/34

140/33

140/32

140/31

140/30

140/29

140/28

140/27

140/26

140/25

140/24

140/23

140/22

140/21

140/20

140/19

140/18

140/17

140/16

140/15

140/14

140/13

140/12

140/11

140/10

140/9

140/8

140/7

140/6

140/5

140/4

140/3

140/2

140/1

140/0

140/-1

140/-2

140/-3

140/-4

140/-5

140/-6

140/-7

140/-8

140/-9

140/-10

140/-11

140/-12

140/-13

140/-14

140/-15

140/-16

140/-17

140/-18

140/-19

140/-20

140/-21

140/-22

140/-23

140/-24

140/-25

140/-26

140/-27

140/-28

140/-29

140/-30

140/-31

140/-32

140/-33

140/-34

140/-35

140/-36

140/-37

140/-38

140/-39

140/-40

140/-41

140/-42

140/-43

140/-44

140/-45

140/-46

140/-47

140/-48

140/-49

140/-50

140/-51

140/-52

140/-53

140/-54

140/-55

140/-56

140/-57

140/-58

140/-59

140/-60

140/-61

140/-62

140/-63

140/-64

140/-65

140/-66

140/-67

140/-68

140/-69

140/-70

140/-71

140/-72

140/-73

140/-74

140/-75

140/-76

140/-77

140/-78

140/-79

140/-80

140/-81

140/-82

140/-83

140/-84

140/-85

140/-86

Broj kat. plana	Dosadašnje stanje			Novo stanje						
	Broj čestice	Površina	Prvobitna greška u računanju površine	Broj čestice	Površina I računanje	Površina II računanje	Aritmetička sredina	Popravka	Konačna površina	Pod zgradom površina
		ha a m2	(+-) m2		ha a m2	ha a m2	ha a m2	(+-) m2	ha a m2	ha a m2
K.O. PULA KATASTRARSKI OPERAT										
2	140/2	40 63		140/2	36 55	36 55	36 55		36 55	
				140/46	iz koordinata		4 05		4 05	
				140/47	iz koordinata		03		03	
		40 63					40 63		40 63	
2	140/28	18 70		140/28	16 82	16 82	16 82		16 82	
				140/48	iz koordinata		1 60		1 60	
				140/49	iz koordinata		28		28	
		18 70					18 70		18 70	
2	140/4	96 42		140/4	95 51	95 51	95 51		95 51	
				140/50	iz koordinata		36		36	
				140/51	iz koordinata		55		55	
		96 42					96 42		96 42	
2	140/24	9 07		140/24	7 72	7 72	7 72		7 72	
				140/52	iz koordinata		1 35		1 35	
		9 07					9 07		9 07	
2	140/23	6 82		140/23	5 76	5 76	5 76		5 76	
				140/53	iz koordinata		1 06		1 06	
		6 82					6 82		6 82	
2	140/21	5 30		140/21	516	516	5 16		5 16	
				140/54	iz koordinata		14		14	
		5 30					5 30		5 30	
2	140/6	8 19		140/6	664	664	6 64		6 64	
				140/56	iz koordinata		1 55		1 55	
		8 19					8 19		8 19	
2	140/1	4 84		140/1	479	479	4 79		4 79	
				140/55	iz koordinata		05		05	
		4 84					4 84		4 84	

Ovjerava: VOJO KLIČKOVIĆ, dipl.ing.geod.

Vojo Kličković
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEODET d.o.o.
Pula

Geo 1168

2	140/9	4 00		140/9	399	399	3 99		3 99
				140/57	iz koordinata		01		01
		4 00					4 00		4 00
		1 93 97					1 93 97		1 93 97

VOJO Kličković

dipl.ing.geod.
Štenci inženjeri geodezije
d.o.o.
pla



Ovjerava: VOJO KLIČKOVIĆ, dipl.ing.geod.

Broj :

Prijavni list zaprimljen dana :

Katastarska općina :

ŠTNJAN

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud :

PULA

Provedeno u iskazu promjena :

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POL,
Forum 13, Pula

Datum unosa promjene u službenu evidenciju :

PRIJAVNI LIST

KATASTARSKI OPERAT

DOSADAŠNJE STANJE					
Broj posjednog lista	Prezime, ime i ime oca ili majke posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	Naziv parcele	Broj parcele	Kultura	Površina
1	2	4	5	6	ha a m ²
210	ISTRA APARTMANI D.O.O., BRAĆE ILIĆ 53, FAŽANA VLASNIK UDIO: 1/1	PLASINA	140/2	PAŠNJAK	07 40 63
1899	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB ZAGREB, OIB: 52634238587 VLASNIK UDIO: 2/6 NIVES ŠVENDA, VLAŠKA 58, ZAGREB OIB: 10391665297 VLASNIK UDIO: 45/9642 MARIJA ORLIĆ, PULA, ULICA PELINI 11 OIB: 47539468138 VLASNIK UDIO: 6383/9642	MATAGUN	140/4	ORANICA MASLINIK	40 63 88 42 8 00
1528	ZDENKO LOVRINOVIĆ, UL.BRAĆE ILIĆ 53, FAŽANA OIB: 96190339984 VLASNIK UDIO: 1/1	ŠURIDA	140/6	POLJSKI PUT	96 42 8 19
		ŠURIDA	140/21	PAŠNJAK	5 30
		ŠURIDA	140/23	PAŠNJAK	6 82
		ŠURIDA	140/24	PAŠNJAK	9 07
		PLAZINA	140/28	ORANICA	18 70
1583	LOVRINOVIĆ VALENTINA, UL. BRAĆE ILIĆ 53, FAŽANA(VLASNIK) OIB: 20191923328 UDIO: 1/1	ŠURIDA	140/1	PAŠNJAK	48 08 4 84
1854	TOMAŠIĆ ŽELJKO, VRHOVEC 20, ZAGREB (VLASNIK) OIB: 9391602130 UDIO: 1/2 FELDBAUER JASENKA, VRHOVEC 20, ZAGREB (VLASNIK) OIB: 49441627015 UDIO: 1/2	ŠURIDA	140/9	ORANICA	4 84 4 00
					4 00
					1 93 97

Izradila: Sanja Botica, dipl.ing.geod.

NOVO STANJE						
Broj posjednog lista	Prezime, ime i ime oca ili majke posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	Naziv parcele	Broj parcele	Kultura	Površina	Broj z.k. uloška
					ha a m2	
8	9	11	12	13	14	15
210	DOSADAŠNJI	PLASINA	140/2 140/46 140/47	PAŠNJAK PAŠNJAK PAŠNJAK	36 55 4 05 03 40 63	425
1899	DOSADAŠNJI	MATAGUN	140/4 140/50 140/51	ORANICA MASLINIK ORANICA ORANICA	87 51 8 00 36 55	16935
					96 42	
1528	DOSADAŠNJI	ŠURIDA ŠURIDA ŠURIDA	140/6 140/56	PUT PUT	6 64 1 55	6964
		ŠURIDA ŠURIDA	140/21 140/54	PAŠNJAK PAŠNJAK	5 16 14	1457
		ŠURIDA ŠURIDA	140/23 140/53	PAŠNJAK PAŠNJAK	5 76 1 06	1766
		ŠURIDA ŠURIDA	140/24 140/52	PAŠNJAK PAŠNJAK	7 72 1 35	1457
		PLAZINA PLAZINA PLAZINA	140/28 140/48 140/49	ORANICA ORANICA ORANICA	16 82 1 60 28	1475
					48 08	
1583	DOSADAŠNJI	ŠURIDA ŠURIDA	140/1 14/55	PAŠNJAK PAŠNJAK	4 79 05	1765
					4 84	
1854	DOSADAŠNJI	ŠURIDA ŠURIDA	140/9 140/57	PAŠNJAK PAŠNJAK	3 99 01	1809
					4 00	
					1 93 97	

VRSTA PROMJENE : PARCELACIJA ZEMLJIŠTA

ISPRAVA NA KOJOJ

SE ZASNIVA PROMJENA : LOKACIJSKA DOZVOLA
Klasa: UP/I-350-05/131-01/134
Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-12-23
Pula, 13.08.2012.

POTVRDA UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE

Klasa:

Ur.broj:

Pula,

DATUM OČEVIDA : srpanj, 2017.

OBRAZLOŽENJE RADA : Na zahtjev stranke i na temelju priloženih dokumenata izvršena je parcelacija zemljišta na k.č. 140/2, 140/28, 140/4 i drugima u k.o. Štinjan. Parcelacijom predmetne k.č. mijenjaju oblik i površinu, te nastaju nove k.č. 140/46, 14/47, 140/48, 140/49, 140/50, 140/51, 140/52, 140/53, 140/54, 140/55, 140/56 i 140/57. Novonastalo stanje je prikazano na kopiji katastarskog plana i ovim prijavnim listom.

Sastavila : Sanja Botica, dipl.ing. geod.

Datum: srpanj, 2017.

Ovjerava : VOJO KLIČKOVIĆ, dipl.ing.geod.

Temeljem članka 119. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne Novine" br. 76/07) potvrđuje se da je ovaj parcelacijski elaborat izrađen u skladu sa:

LOKACIJSKOM DOZVOLOM

Klasa: UP/I-350-05/131-01/134
Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-12-23
Od: 13.08.2012.

U Puli _____ 20 ____ godine

Potpis ovlaštene osobe:

U. Kličković
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODET d.o.o.

Geo 1168



GEODET d.o.o.

geodetsko - katastarski poslovi

d.o.o. Pula, Mutilska 23

tel.fax: 213 — 777

e-mail: geodet@pu.t-com.hr

Izvešće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica pozvani su:

1. Naručitelj

GRAD PULA, FORUM 2, PULA

2. Vlasnik k.č. 140/2

MARINIĆ ANA, ULICA NIKOLE NEIDHARDTA 30, 10360 SESVETE, HRVATSKA - povratika u prilogu

ISTRA APARTMANI D.O.O., FAŽANA, BRAĆE ILIĆ 53- povratika u prilogu

KLIČKOVIĆ MILE, OIB: 83425300306, NOVI SAD, D. ŠIMUNOVIĆA 14., SRBIJA- povratika u prilogu

3. Vlasnik k.č. 140/1

LOVRINOVIĆ VALENTINA, OIB: 20191923328, FAŽANA, BRAĆE ILIĆ 53- povratika u prilogu

4 Vlasnik k.č. 140/23, 140/21, 140/24, 140/28, 140/6

LOVRINOVIĆ ZDENKO, OIB: 96190339984, FAŽANA, BRAĆE ILIĆ 53- povratika u prilogu

5. Vlasnik k.č. 140/4

REPUBLIKA HRVATSKA- povratika u prilogu

ORLIĆ MARIJA, PELINI 11, PULA- povratika u prilogu

ŠVENDA NIVES, VLAŠKA ULICA 58, ZAGREB- povratika u prilogu

Opis utvrđenih međa i drugih granica:

Sve međe su označene željeznim klinovima, bojom na zidovima ili postojećim oznakama sukladno skici mjerenja.

Upoznate stranke potpisivanjem ovog izvješća potvrđuju slaganje sa definiranim međnim oznakama

Za GEODET d.o.o. Pula :

VOJO KLIČKOVIĆ, dipl.ing.geod.

Vojo Kličković
dipl. ing. geod.

Ovlaštenje
GEODET d.o.o.
Pula

Geo 1168

Rješenje je postalo pravomoćno

dana 13.08.2012.

Potpis ovlaštene osobe



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE

Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Sezione per l'edilizia



Istovjetnost preslike
elektroničke isprave ovjerava
ovlašteni službenik

referent III za evidenciju i obradu podataka:

Gracijela Zupanić

Klasa: UP/I 350-05/11-01/134

Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-23

Pula, 13.08.2012.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po **GRADA PULE**, podnesenom putem Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za izgradnju i održavanje, Pododsjek za izgradnju, iz Pule, Forum 2, za izdavanje lokacijske dozvole, na temelju članka 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), **i z d a j e**

LOKACIJSKU DOZVOLU

za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih prometnih površina, oborinske odvodnje i javne rasvjete (složena građevina) unutar naselja Štinjan

1. Obuhvat zahvata u prostoru

Obuhvat zahvata prikazan je u idejnom projektu broj: 600/2010/IZ od kolovoza 2011., izrađenom od «CARDIO & DECUMANUS» d.o.o. Pula, od ovlaštenog inženjera građevinarstva Čosić Drago, ing.grad., broj ovlaštenja G 1200.

Planirana građevina je prikazana na kopiji katastarskog plana u mjerilima 1:2000 i 1:1000, kao i na situaciji u mj 1:1000, koje su sastavni dio ovog idejnog projekta.

2. Namjena građevine

Namjena građevine je objekti infrastrukture - prometna površina, oborinska odvodnja i javna rasvjeta.

0304001101

3. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru, te posebni uvjeti tijela i osoba određenih prema posebnim propisima:

3.1. Prometnica sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom naselja Štinjan planira se graditi u 111 zasebnih cjelina – faza i to kako slijedi:

FAZA 1 – Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 134/2, 134/6, 134/8, 132, 127/7, 127/1, 126, 127/8, 127/6, 127/2, 352/1, 81/4, 71/2, 71/4, 76/9, 366, sve u k.o. Štinjan, te dijelove k.č.br. 205, 1343/4, 750/22, 204/8, 750/21, zgr. 207/1, 750/83, 750/31, 750/62, 750/7, 750/9, 750/10, sve u k.o. Galižana.

Zahvat obuhvaća uređenje dijela Fažanske ceste ŽC-5115-PR_1 sa planiranom izgradnjom kružnog toka na raskrižju sa cestom za Puntizelu, odnosno odnosno sjevernom ulazu u naselje Štinjan (ulicu Šurida). Planirani poprečni profil ceste (A-A) sastoji se od kolnika u širini od 6,00 m s dva vožna prometna traka širine 3,00 i obostranog zelenog pojasa širine 2,00 m i nogostupa širine 2,00 m, te presjeka (B-B) u širini od 6,00 m kolnika sa obostranim nogostupom širine 2,00 m.

Ukupna širina koridora za izgradnju prometnice iznosi 12,00 m odnosno 10,00m.

Predmetnim zahvatom obuhvaćeno je i segmentno rješenje oborinske odvodnje i javne rasvjete u istoj dužini uređenja predmetne prometnice i kružnog raskrižja, a dispozicija oborinskih voda rješavati će se u dogovoru sa Općinom Fažana, odnosno planiranjem zajedničkog rješenja odvodnje Fažanske ceste izgradnjom upojnog bunara što će se planirati zasebnom lokacijskom dozvolom.

Zahvat obuhvaća i rekonstrukciju dijela ceste prema Puntizeli – PR_2 radi uklapanja u novo planirani kružni tok u planiranom uređenju poprečnog profila prometnice u širini od 6,00 m kolnika sa obostranim nogostupima u širini od 1,60 m (poprečnog presjeka C-C) u ukupnom koridoru od 9,20 m, te također formiranje PR_3 pristupne prometnice postojećim objektima u širini kolnika od 5,50 m sa jednostranim nogostupom širine 1,60 m (poprečnog presjeka G-G) ukupnog koridora 7,10 m.

Ova faza obuhvaća i dio prometnice PR_4 – ulice Šurida u planiranoj širini kolnika od 5,50 m sa obostranim pločnikom u širini od 1,60 m (poprečnog presjeka E-E) ukupnog koridora 8,70 m.

U predmetnom zahvatu uređenja i izgradnje prometnica u punom profilu planirana je i izgradnja kolektora oborinske odvodnje i javne rasvjete.

FAZA 2 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 127/6, 165/5, 124/2, 124/15, 124/6, 122/11, 122/12, 122/8, 122/7, 122/14, 122/13, 122/18, 122/17, 122/3, 122/1, 121, zgr. 166, 120/3, 95/2, 352/1, 91/10, 94/9, 94/5, 91/14, 91/15, 87/3, 87/5, 87/1, 87/10, 87/11, 85/1, 85/2, 85/4, 73/1, 81/4, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća rekonstrukciju dijela ulice Šurida – PR_4 od priključka prometnice PR_5 do priključka prometnice PR_16 – Prilaz Plazina, u širini planiranja prometnice kolnika 5,50m sa dva vožna prometna traka širine 2,75 m, te jednostranim nogostupom širine 1,60 m (poprečnog presjeka G-G) u ukupno planiranom koridoru za izgradnju prometnice od 7,10 m sa planiranjem oborinske odvodnje i javne rasvjete u dužini planiranog zahvata prometnice.

FAZA 3 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 81/4, 81/2, 81/3, 81/9, 73/1, 84/13, 84/14, 84/16, 84/26, 84/25, 84/17, 84/24, 84/23, 84/1, 84/20, 84/19, 84/18, 73/11, 85/4, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća izgradnju pristupnih cesta – PR_5 od priključka na glavnu prometnicu PR_4 do priključka na prometnicu PR_7, u širini planiranja prometnica kolnika od 5,50 m sa dva vožna prometna traka širine 2,75 m, te djelomično dvostranim nogostupom

prometnice od 7,10 m sa planiranjem oborinske odvodnje i javne rasvjete u dužini planiranog zahvata prometnice.

FAZA 12 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 352/1, 124/2, 124/16, 124/24, 124/20, 124/21, 124/22, 124/12, 124/19, 124/17, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća rekonstrukciju prometnica PR_14 tipa „slijepe“ pristupne prometnice od priključka sa prometnicom PR_4 u širini planiranja prometnica kolnika od 5,50 m sa dva vozno prometna traka širine 2,75 m, te jednostranim nogostupom širine 1,60 m (poprečnog presjeka G-G) sa okretištem na kraju trase pristupne prometnice, te kolnog pristupa jednoj parceli u širini 4,00 m (poprečnog presjeka L-L) sa planiranjem oborinske odvodnje i javne rasvjete u dužini planiranog zahvata prometnice.

FAZA 13 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 124/6, 124/15, 124/10, 124/8, 124/11, 124/13, 140/18, 140/19, 140/6, 140/21, 140/1, 140/16, 140/15, 122/2, 122/10, 122/11, 352/1, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća rekonstrukciju prometnica PR_15 od priključka sa prometnicom PR_4 u širini planiranja prometnica kolnika od 5,50 m sa dva vozno prometna traka širine 2,75 m, te jednostranim nogostupom širine 1,60 m (poprečnog presjeka G-G) sa planiranjem oborinske odvodnje i javne rasvjete u dužini planiranog zahvata prometnice.

FAZA 14 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 140/6, 140/21, 140/24, 140/28, 140/4, 140/9, 140/2, 140/23, 140/1, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća izgradnju prometnica PR_16 od priključka sa prometnicom PR_15 u širini planiranja prometnica kolnika od 5,50 m sa dva vozno prometna traka širine 2,75 m, te jednostranim nogostupom širine 1,60 m (poprečnog presjeka G-G), te ogranka pristupne prometnice PR_17 sa okretištem na kraju trase kolnika širine 5,50 m sa dva vozno prometna traka širine 2,75 m (poprečnog presjeka I-I) sa planiranjem oborinske odvodnje i javne rasvjete u dužini planiranog zahvata prometnice.

FAZA 15 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 140/4, 140/13, 140/5, 120/18, 120/19, 120/9, zgr. 166, 140/30, 140/25, 140/31, 140/26, 140/27, 140/9, 120/3, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća rekonstrukciju i izgradnju prometnica PR_16 (Prilaz Plazine) od priključka sa prometnicom PR_4 u širini planiranja prometnica kolnika od 5,50 m sa dva vozno prometna traka širine 2,75 m, te jednostranim nogostupom širine 1,60 m (poprečnog presjeka G-G) sa planiranjem oborinske odvodnje i javne rasvjete u dužini planiranog zahvata prometnice.

FAZA 16 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 122/11, 122/10, 122/12, 122/8, 122/9, 122/6, 122/5, 352/1, 122/13, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća rekonstrukciju prometnica PR_18 tipa „slijepe“ pristupne prometnice od priključka sa prometnicom PR_4 u širini planiranja prometnica kolnika od 4,50 m (postojeće stanjekolnika unutar izgrađenog stambenog područja) sa dva vozno prometna traka širine 2,25 m (poprečnog presjeka K-K) sa planiranjem oborinske odvodnje i javne rasvjete u dužini planiranog zahvata prometnice.

FAZA 17 - Planirana trasa obuhvaća dijelove k.č.br. 120/26, 120/20, 120/22, 120/23, sve u k.o. Štinjan.

Zahvat obuhvaća rekonstrukciju prometnica PR_20 tipa „slijepe“ pristupne prometnice od priključka sa prometnicom PR_19 u širini planiranja prometnica kolnika od 5,50 m sa dva vozno prometna traka širine 2,75 m, te jednostranim nogostupom širine 1,60 m, odnosno do