



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u 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, 137/15, 123/17 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 26. studenog 2019. godine, donio je

ODLUKU

o kupnji zemljišta – Ana Blašković i Ivan Barbaro

I

Utvrđuje se:

- da su zemljišta oznaka k.č. 1522/10 k.o. Pula, površine 354 m², vlasništvo Ane Blašković iz Pule, Ulica Ljudevita Posavskog 13 i k.č. 1522/12 k.o. Pula, površine 1 m², vlasništvo Ivana Barbaro iz Pule, Argonautska ulica 68, kao takva prikazana u geodetskom elaboratu izrađenom od Geomatika d.o.o. s potvrdom tehničke ispravnosti RH-DGU Klasa: 932-06/19-02/1284 Urbr: 541-27-02/6-19-3, planirana kao sastavni dio javne prometne površine – odvojka Ulice Tivoli, područje MO Veli Vrh, a radi čega postoji interes Grada Pule za stjecanjem prava vlasništva na navedenim nekretninama;

- da zemljište oznake k.č. 1522/13 k.o. Pula, površine 4 m², vlasništvo Ane Blašković iz Pule, Ulica Ljudevita Posavskog 13, kao takvo prikazano u geodetskom elaboratu izrađenom od Geomatika d.o.o. s potvrdom tehničke ispravnosti RH-DGU Klasa: 932-06/19-02/1284 Ur.broj: 541-27-02/6-19-3, kao ostatak pri parcelaciji zemljišta za potrebe formiranja građevne čestice buduće prometnice, za vlasnicu predstavlja ekonomski neiskoristivo zemljište;

- da je vrijednost k.č. 1522/12 k.o. Pula, površine 1 m², utvrđena u iznosu od 540,00 kn, a vrijednost k.č. 1522/10, površine površine 354 m² i k.č. 1522/13, površine 4 m², obje k.o. Pula, utvrđena u ukupnom iznosu od 195.000,00 kn, sve temeljem Procjembenog elaborata stalnog sudskog procjenitelja građevinske struke Ljubomira Vlačića od 27. rujna 2019. godine, te su kao takve prihvaćene izjavama vlasnika danih na Zapisnik Klasa: 372-01/19-01/318, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0247-19-1 od 04. studenog 2019. godine.

II

Slijedom utvrđenja iz točke I ove Odluke:

- između Grada Pule, kao kupca, i Ane Blašković iz Pule, Ulica Ljudevita Posavskog 13, kao prodavatelja, sklopit će se ugovor o kupoprodaji k.č. 1522/10 k.o. Pula, površine 354 m² i k.č. 1522/13 k.o. Pula, površine 4 m², uz ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 195.000,00 kuna, koju će kupac isplatiti prodavatelju u cijelosti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, te bezuvjetnu dozvolu za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist Grada Pule;



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

- između Grada Pule, kao kupca, i Ivana Barbara iz Pule, Argonautska 68, kao prodavatelja, sklopit će se ugovor o kupoprodaji k.č. 1522/12 k.o. Pula, površine 1 m², uz ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 540,00 kuna, koju će kupac isplatiti prodavatelju u cijelosti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, te bezuvjetnu dozvolu za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist Grada Pule.

III

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/19-01/318

URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-19-2

Pula, 26. studenog 2019.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u 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, 137/15, 123/17 i 98/19), čl. 150. do 159. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o kupnji zemljišta oznaka k.č. 1522/10, k.č. 1522/12 i k.č. 1522/13, sve k.o. Pula, ukupne površine 359 m², za potrebe uređenja imovinskopravnih odnosa radi izgradnju javne prometne površine – nerazvrstane ceste – odvojka Ulice Tivoli u Puli, područje MO Veli Vrh, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 195.540,00 kuna.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Zemljišta oznaka k.č. 1522/10 i k.č. 1522/12, obje k.o. Pula, ukupne površine 355 m², prikazana kao takva geodetskim elaboratom izrađenom od strane Geomatika d.o.o. Pula s potvrdom tehničke ispravnosti RH-DGU Klasa: 932-06/19-02/1284, Urbr: 541-27-02/6-19-3, planirana su kao sastavni dio javne prometne površine – nerazvrstane ceste – odvojka Ulice Tivoli u Puli, područje MO Veli Vrh, radi čega postoji interes Grada Pule za kupnju tih zemljišta.

Zemljište oznake k.č. 1522/13 k.o. Pula, površine 4 m², prikazano kao takvo geodetskim elaboratom izrađenom od strane Geomatika d.o.o. Pula s potvrdom tehničke ispravnosti RH-DGU Klasa: 932-06/19-02/1284 Urbr: 541-27-02/6-19-3, predstavlja ostatak od parcelacije zemljišta za potrebe formiranja građevne čestice prometnice, te za vlasnicu ekonomski neiskoristivo zemljište, radi čega je, analognom primjenom odgovarajućih odredbi Zakona o izvlaštenju, bilo potrebno urediti imovinskopravne odnose s vlasnicom i u pogledu tog zemljišta.

Vrijednost predmetnih zemljišta utvrđena je temeljem procjene stalnog sudskog procjenitelja građevinske struke Ljubomira Vlačića u sveukupnom iznosu od 195.540,00 kuna, i prihvaćena od strane vlasnika izjavama danima na Zapisnik Kl: 372-01/19-01/318, Ur.broj: 2168/01-03-06-00-0247-19-1 od 04. studenog 2019. godine.

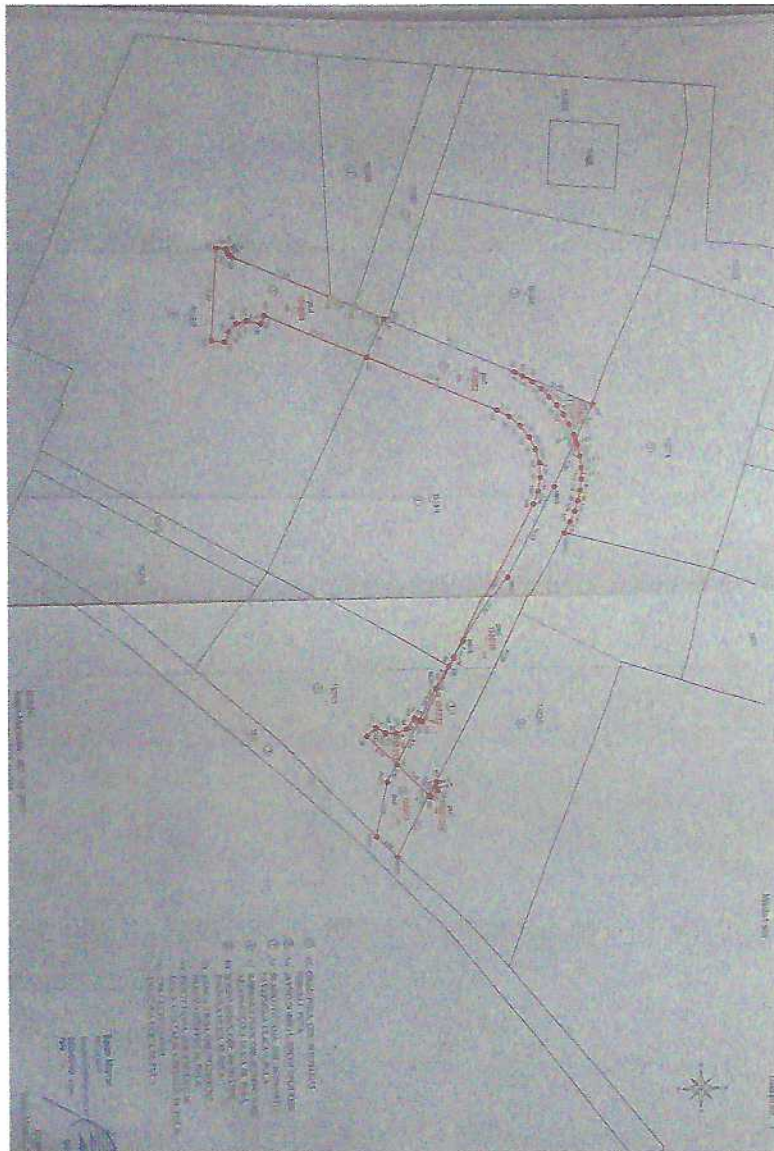
Predlaže se sklapanje ugovora o kupoprodaji uz isplatu kupoprodajne cijene na način da se ista isplati u cijelosti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, uz ugovaranje bezuvjetne uknjižbe prava vlasništva u korist Grada Pule.

PROCJENA FINACIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu od 195.540,00 kuna na poziciji R0495-411190 Zemljište – ostala zemljišta.

Pripremio: Milan Korica

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





ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I
IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
AGLI AFFARI COMUNALI E AL
PATRIMONIO

Sezione per la gestione del patrimonio

KLASA:372-01/19-01/318

URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-19-1

Pula, 04.11.2019.

ZAPISNIK

Sastavljen dana 30. listopada 2019. god. u prostorijama Grada Pule, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za imovinu, u Puli, Forum 2/II kat, u predmetu „Rješavanje imovinsko pravnih odnosa – Ana Blašković i Ivan Barbaro“.

Započeto u 10,10 sati.

Prisutni:

Za Grad Pulu:

1. Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika

Stranke:

1. Ana Blašković
2. Ivan Barbaro

Utvrđuje se da je u prostorije ovog Upravnog odjela pristupili Ane Blašković, Pula, Faverijska 1, OIB: 96771498313 i Ivana Barbaro, Argonautska 68, OIB: 82699357825, a vezano za rješavanje imovinskopravnih odnosa u vezi novoformiranih zemljišta predviđenih kao sastavni dijelovi



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

javne prometne površine – nerazvrstane ceste – odvojka ulice Tivoli na području MO Veli Vrh, označenih u parcelacijskom elaboratu s potvrdom tehničke ispravnosti RH-DGU Klasa: 932-06/19-02/1284 Urbr: 541-27-02/6-19-3 kao:

- k.č. 1522/12 k.o. Pula, površine 1 m², vlasništvo Ivana Barbara;
- k.č. 1522/10 k.o. Pula, površine 354 m², vlasništvo Ane Blašković;
- k.č. 1522/13 k.o. Pula, površine 4 m², vlasništvo Ane Blašković (izvan obuhvata planirane prometnice, za vlasnicu ekonomski neiskoristivo zemljište).

Voditelj postupka upoznaje stranke kako Grad Pula ima interes za kupnju navedenih zemljišta obzirom da su predviđenih kao sastavni dijelovi javne prometne površine – nerazvrstane ceste, te je spreman isplatiti vlasnicu Anu Blašković i za k.č. 1522/13 k.o. Pula, površine 4 m², izvan obuhvata planirane prometnice, za vlasnicu ekonomski neiskoristivo zemljište, te upoznaje stranke da su za iste ishodišni procjembeni elaborati stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Ljubomira Vlačića, s procijenjenim vrijednostima kako slijedi:

- k.č. 1522/12 k.o. Pula, površine 1 m², 540,00 kuna;
- k.č. 1522/10 k.o. Pula, površine 354 m², i k.č. 1522/13 k.o. Pula, površine 4 m², ukupno 195.000,00 kuna,

te poziva stranke da se izjasne o mogućnosti prodaje istih Gradu Puli.

Stranke izjavljuju: „Prihvaćamo izložene vrijednosti predmetnih zemljišta. Voljni smo za navedene iznose prodati Gradu Puli predmetna zemljišta, uz rok isplate od 15 dana od dana sklapanja kupoprodajnih ugovora, s time da pristajemo pri sklapanju kupoprodajnih ugovora dozvoliti bezuvjetnu uknjižbu prava vlasništva na istima u korist Grada Pule.“

Voditelj postupka izjavljuje: „Prijedlog stranaka biti će proslijeđen nadležnim tijelima radi odlučivanja po istome.“

Zapisnik je strankama pročitao, na isti nemaju primjedbi te ga vlastoručno potpisuju.

Dovršeno u 10,20 sati.

Za Grad Pulu:

Mirna Radolović

Stranke:

Ivan Barbaro

A. Blašković

Ana Blašković

IZVRŠITELJ USLUGE:

LJUBOMIR VLAČIĆ

Stalni sudski vještak graditeljske struke

52206 Marčana, Lobarika 201

OIB: 65404657124

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Novoformirana katastarska čestica, parcelirano zemljište temeljem provedbe građevinske dozvole, odnosno drugog akta na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, ogranak ulice Partizanski put, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 1 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

1522/12 (dio 1522/1)

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Partizanski put, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

BARBARO IVAN

Vlasnički udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Argonautska ulica 68, Pula

OIB VLASNIKA:

82699357825

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

Pula, 27. rujna 2019. godine

Procjenitelj:



Ljubomir Vlačić, Stalni sudski vještak graditeljske struke

E: muntic.flacius@gmail.com, G: +385 99 213 6147

SAŽETAK
ZEMLJIŠTE - k.č. 1522/12 (nastela od dijela k.č.br.: 1522/1) u k.o. Pula
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU

1.	Naručitelj	GRAD PULA Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu
2.	Adresa naručitelja	Forum 2. 52 100 PULA
3.	Investitor	GRAD PULA
4.	Adresa investitora	Forum 2. 52 100 PULA

PODACI O NEKRETNINI

5.	Tip nekretnine	Zemljište
6.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište - II kategorija
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno građevinsko zemljište
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Partizanski put, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula.
12.	Broj katastarske čestice	1522/12 (dio 1522/1)
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	1658
14.	Vlasništvo	BARBARO IVAN
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	10735

STATUS LEGALITETA NEKRETNINE

18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine
20.	Legalitet nekretnine	Legalna
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE

PREDMET PROCJENE

23.	Površina zemljišta (m2)	1618	m2
24.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	1618	m2
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	1	m2
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	543,82	kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)	-	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobitci	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	543,82	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	540,00	kn
36.	Dan vrednovanja	27. rujna 2019. godine	
37.	Dan kakvoće	27. rujna 2019. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-2319/08-
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 LJUBOMIR VLAČIĆ, ing. za organizaciju rada i viši arhitektonski tehničar, OIB:65404657124, od oca Vjekoslava, rođen 26. siječnja 1947., iz Lobarke 201, Marčana, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **graditeljske struke**.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ljubomir Vlačić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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

Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha: Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0330-19-425 od 16. rujna 2019. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina, novoformirane katastarske čestice k.č.br.: 1522/12, za potrebe izgradnje pristupne prometnice, dijela ogranka ulice Partizanskiski put, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, nastale od dijela k.č. br.: 1522/1 u k.o. Pula, sveukupne predmetne površine 1 m², u naselju Veli Vrh, grad Pula.

Dan vrednovanja: 27. rujna 2019. godine

Dan kakvoće: 27. rujna 2019. godine

Dan i vrijeme očevida: 20. rujna 2019. godine, od 16.30 - 17.00 sati.

Naručitelj: GRAD PULA

Adresa: Forum 2.

OIB naručitelja: 79517841355

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak izrade dokumentacije i izgradnje pristupne prometnice, dijela ogranka ulice Partizanski put, u skladu s prostorno planskom dokumentacijom.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina: Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom.

Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.

Zatečena samonikla stabala i bilje nisu predmetom ovog elaborata.

Vrsta predmeta vrednovanja: Gradivo zemljište, dio neizgrađenog građevinskog zemljišta, u zoni stambene namjene, planiranog za izgradnju pristupne prometnice neizgrađenog građevinskog zemljišta naselja.

Adresa nekretnine: Ulica Partizanski put, Pula

ZK odjel: Pula.

Izvadak iz ZK: 1658

Katastarska čestica broj:

Adresa kat. čestice:

Opis nekretnine iz ZK:

Katastarska općina:

Površina k.č.:

Površina za izvlaštenje:

Namjena nekretnine:

dio 1522/1		nova 1522/12	
VELI VRH			
LIVADA, VINOGRAD			
Pula.		Pula.	
1618	m ²	1	m ²
1	m ²	1	m ²

Izgradnja pristupne prometne površine s komunalnom i energetsom infrastrukturom za dio neizgrađenog građevinskog zemljišta u zoni zahvata.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Gradska četvrt: Veli Vrh.

Položaj u naselju i
okruženje:

Nekretnine se nalaze na području gradske četvrti Veli Vrh u rubnom istočnom dijelu naselja stambene namjene, nove oznake k.č.br.: 1522/12, nastale parcelacijom od dijela k.č.br.: 1522/1, sve u k.o. Pula, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća. Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena i predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.

U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom.

Dio Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.

Tip razvoja i korištenja
predmetnih nekretnina:

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 1522/12, u naravi dio k.č.br.: 1522/1, k.o. Pula.

Tip razvoja i korištenja
nekretnine uz predmetnih
nekretnina:

Dio čestice k.č.br.: 1522/1, k.o. Pula, odnosno novoformirana k.č.br.: 1522/12 je pripadak buduće prometne površine, utvrđeno idejnim projektom čime je odvojena od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih zemljišta stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom s planiranim odvojkom u unutrašnjost matične čestice za formiranje građevinskih čestica. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata planiranog zahvata u prostoru - izgradnja sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetne nekretnine, temeljem dostavljenog geodetskog elaborata i idejnog projekta, u čijem je obuhvatu predmetna nekretnina – zemljište bez građevina, novonastala k.č.br.: 1522/12, cijepana od k.č.br.: 1522/1, sve u k.o. Pula, uz koje su vezane druge neizgrađene građevinske čestice, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 1685 u vlasništvu vlasnika u idealnom omjeru 1/1, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 10735, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istoj vlasničkoj strukturi i omjeru u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Nekretnina od kojih će se formirati prometnica, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i aktima za gradnju, nije evidentirana u katastarskom operatu, a evidentirano stanje je usklađeno s zemljišnikom. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema izgrađenih građevina, a da je čestica oznake k.č.br.. 1522/1, od koje se formira predmetna čestica, je neizgrađeno i neuređeno zemljište, te da nema vidljivih izgrađenih građevina i građevinskih elemenata.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 10735 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 1685, sa stanjem na dan 26.09.2019. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 10735.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1522/1	LIVADA,	494	m ²
		VINOGRAD	1.124	
		Ukupna površina katastarskih čestica:		

Adresa k.č.: **VELI VRH**
Ime vlasnika: **BARBARO IVAN, ARGONAUTSKA ULICA 68, PULA, (VLASNIK)**
OIB vlasnika: **82699357825**
Udio: **1/1.**

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka : 1685.

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

<i>k.o.</i>	<i>Broj zemljišta</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina</i>	
Pula	1522/1	LIVADA, VINOGRAD	1.618	m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1.618	m ²

Vlastovnica

1. Vlasnički dio: 1/1

Ime vlasnika: **BARBARO IVAN**
Adresa vlasnika: **Argonautska ulica 68, Pula**
OIB: **82699357825**

Teretovnica

Neregistrirana prava i obveze:

Tereta nema!

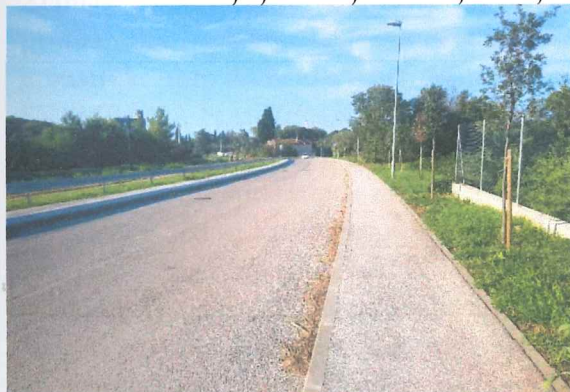
Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:	Bez sudionika s procjeniteljem.
Izvadak iz ZK:	Verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 1685, neslužbena kopija, preuzeta sa službenih stranica MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 26. rujna 2019. godine.
Posjedovni list:	Prijepis iz posjedovnog lista broj 10735, sa stanjem na dan 26. rujna 2019. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljen Geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu provedbe građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina, broj elaborata 2019-47 od 17. travnja 2019. godine, ovjeren od DGU, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula, Klasa: 932-06/19-02/1284, Urbroj: 541-27-02/6-19-3.
Akti za gradnju:	Nisu dostavljeni.
Informacije sudionika:	Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Pristupna prometnica, ogranak ulice Partizanski put.



Pristupna prometnica i predmetni dio



Predmetni dio

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1522/12	1/1	PUT	2.	1	m2
Sveukupno P zemljišta (PROMETNICE):					1	m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1522/1	1/1	LIVADA, VINOGRAD	1.	1.617	m2
Sveukupno P zemljišta:					1.617	m2
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					1.617	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište, dijelom planirano za izgradnju dijela ogranka pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, na području naselja Veli vrh - Tivoli u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog oblika i površine čestica, te ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetnih nekretnina. Čestica od kojih se formira predmetna, za prometne površine, je u naravi livada, a matična čestica je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatraju legalnom. Matična čestica je zemljište I kategorije i provođenjem parcelacije se neće mijenjati.

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

Predmetna nekretnina nije evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje matične čestice je usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta: II kategorija.
Izgrađenost: Neizgrađena, u zapuštenom stanju.

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

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

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

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

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

6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44.

ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Galižana	780/258	155	66	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	-0,43	%
2.	Galižana	782/50	1028	61	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	-7,97	%
3.	Galižana	520/12	96	60	04.10.2018.	PROMET	1,00	2.	-9,48	%
4.	Pula	1446/248	280	65	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	-1,94	%
5.	Pula	1446/8	762	72	12.10.2017.	PROMET	1,00	2.	8,62	%
6.	Pula	1446/250	60	60	26.09.2018.	PROMET	1,00	2.	-9,48	%
7.	Galižana	780/277	81	80	13.11.2018.	PROMET	1,00	2.	20,69	%
Prosječna cijena u €/m ² :				66						

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

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **66,00 €/m²**.

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

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, a ima dijelom izgrađenih građevinskih elemenata, suhozid u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje je predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da je isti zatečen u devastiranom stanju, zarastao u visoko šiblje i stabla, većim dijelom urušen.

Obračun naknade štete za ogradni zid izgrađen od neobrađenog kamena	-	m'	x	-	€	-	€
Iznos naknade štete za potpuno izvlaštenu nekretninu:						=	-

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

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

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m2 x m2)	73,39	x	1,00	=	73,39	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	73,39	x	1,00	=	73,39	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost uvećano za posljedične gubitke)	73,39	+	-	=	73,39	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	73,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnine namijenjene za izgradnju ogranka postojeće prometne površine ulice Partizanski put, zemljišta ukupne površine 1 m2, u naravi novo formirane čestice oznake k.č.br.: 1522/12, zapuštena površina, cijepane od k.č.br.: 1522/1 u k.o. Pula, bez građevinskih elemenata, u Puli, formirane temeljem geodetskog elaborata i idejnog projekta pristupne prometne površine. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	73,39	7,41 kn	543,82
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			73,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			540,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m ²			73,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m ²			540,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestice k.č.br.: 1522/12, namijenjene za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, nastale od dijela zemljišta oznake k.č.br.: 1522/1, predmetne površine 1 m², u k.o. Pula, matične čestice upisane u zemljišne knjige broj zk uložka 1685, sveukupne površine katastarske čestice 1.618 m², u vlasničkom dijelu 1/1, Barbaro Ivan iz Pule, na dan 27. rujna 2019., razumno predstavljena iznosom od

73,00 €

(slovima: sedamdesettri eura)

odnosno:

540,00 kn

(slovima: petstotinačetdeset kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,405313 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

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

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

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

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

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

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine.

Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

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

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

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

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

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

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

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

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

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

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

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

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

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja. Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

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

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

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Skica izmjere iz geodetskog elaborata, preslika.

U Puli, 27. rujna 2019. godine

PROCJENITELJ:



IZVRŠITELJ USLUGE:

LJUBOMIR VLAČIĆ

Stalni sudski vještak graditeljske struke

52206 Marčana, Loborika 201

OIB: 65404657124

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Novoformirane katastarske čestice, parcelirano zemljište temeljem provedbe građevinske dozvole, odnosno drugog akta na kojem je planirana izgradnja pristupne prometnice, ogranak ulice Partizanski put, naselje Veli Vrh u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 358 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

1522/10 i 1522/13 (dijelovi 1522/4)

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Partizanski put, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

BLAŠKOVIĆ ANA

Vlasnički udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Faverijska ulica 1, Pula

OIB VLASNIKA:

96771498313

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

Pula, 27. rujna 2019. godine

Procjenitelj:



Ljubomir Vlačić, Stalni sudski vještak graditeljske struke

E: muntic.flacius@gmail.com, G: +385 99 213 6147

SAŽETAK
ZEMLJIŠTE - k.č. 1522/10 i k.č. 1522/13 (nastale od dijela k.č.br.: 1522/4) u k.o. Pula
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU

1.	Naručitelj	GRAD PULA Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu
2.	Adresa naručitelja	Forum 2. 52 100 PULA
3.	Investitor	GRAD PULA
4.	Adresa investitora	Forum 2. 52 100 PULA

PODACI O NEKRETNINI

5.	Tip nekretnine	Zemljište
6.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište - II kategorija
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno građevinsko zemljište
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Partizanski put, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula.
12.	Broj katastarske čestice	1522/10 i 1522/13 (dijelovi 1522/4)
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	2452
14.	Vlasništvo	BLAŠKOVIĆ ANA
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	10736

STATUS LEGALITETA NEKRETNINE

18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine
20.	Legalitet nekretnine	Legalna
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE

PREDMET PROCJENE

23.	Površina zemljišta (m2)	1617	m2
24.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	1617	m2
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	358	m2
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	194.687,52	kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)	-	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobici	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	194.687,52	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	195.000,00	kn
36.	Dan vrednovanja	27. rujna 2019. godine	
37.	Dan kakvoće	27. rujna 2019. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-2319/08-
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 LJUBOMIR VLAČIĆ, ing. za organizaciju rada i viši arhitektonski tehničar, OIB:65404657124, od oca Vjekoslava, rođen 26. siječnja 1947., iz Loborike 201, Marčana, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **graditeljske struke**.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ljubomir Vlačić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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

Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha: Na zahtjev Naručiitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0330-19-425 od 16. rujna 2019. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina, novoformirane katastarske čestice k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13, za potrebe izgradnje pristupne prometnice, dijela ogranka ulice Partizanskiski put, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, nastale od dijela k.č. br.: 1522/4 u k.o. Pula, sveukupne predmetne površine 358 m², u naselju Veli Vrh, grad Pula.

Dan vrednovanja: 27. rujna 2019. godine

Dan kakvoće: 27. rujna 2019. godine

Dan i vrijeme očevida: 20. rujna 2019. godine, od 16.30 - 17.00 sati.

Naručitelj: GRAD PULA

Adresa: Forum 2.

OIB naručitelja: 79517841355

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak izrade dokumentacije i izgradnje pristupne prometnice, dijela ogranka ulice Partizanski put, u skladu s prostorno planskom dokumentacijom.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina: Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.

Vrsta predmeta vrednovanja:

Zatečena samonikla stabala i bilje nisu predmetom ovog elaborata.
Gradivo zemljište, dio neizgrađenog građevinskog zemljišta, u zoni stambene namjene, planiranog za izgradnju pristupne prometnice neizgrađenog građevinskog zemljišta naselja.

Adresa nekretnine:

Ulica Partizanski put, Pula

ZK odjel:

Pula.

Izvadak iz ZK:

2452

Katastarska čestica broj:

dio 1522/4		nova 1522/10		nova 1522/13	
VELI VRH					
LIVADA, VINOGRAD					
Pula.		Pula.		Pula.	
1617	m ²	0	m ²	0	m ²
358	m ²	354	m ²	4	m ²

Adresa kat. čestice:

Opis nekretnine iz ZK:

Katastarska općina:

Površina k.č.:

Površina za izvlaštenje:

Namjena nekretnine:

Izgradnja pristupne prometne površine s komunalnom i energetsom infrastrukturom za dio neizgrađenog građevinskog zemljišta u zoni zahvata.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Gradska četvrt: Veli Vrh.

Položaj u naselju i
okruženje:

Nekretnine se nalaze na području gradske četvrti Veli Vrh u rubnom istočnom dijelu naselja stambene namjene, nove oznake k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13, nastale parcelacijom od dijela k.č.br.: 1522/4, sve u k.o. Pula, u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća.

Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena i predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnim.

U produžetku naselja, područje širine 1,00 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom.

Dio Pule, Veli Vrh ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti.

Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.

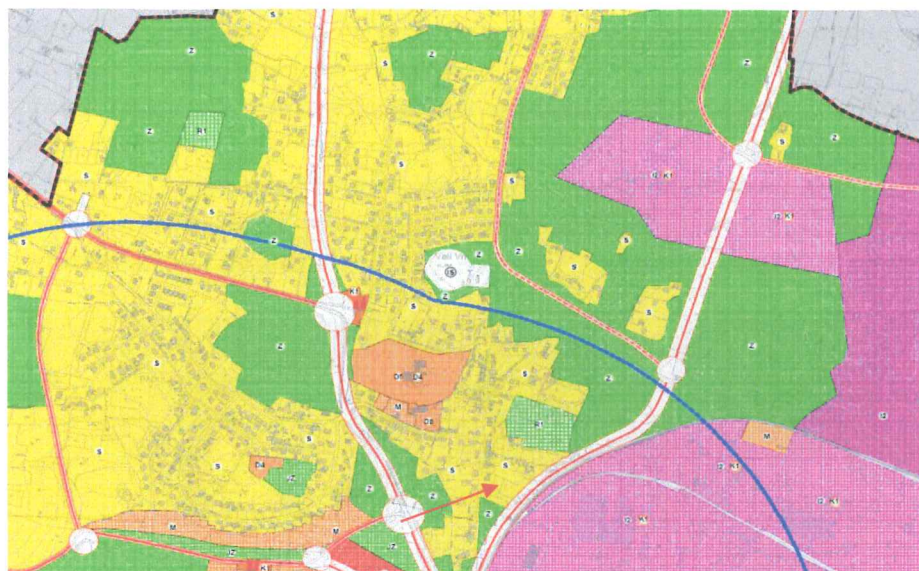
Tip razvoja i korištenja
predmetnih nekretnina:

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetne nekretnine, k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13, u naravi dijelovi k.č.br.: 1522/4, k.o. Pula.

Tip razvoja i korištenja
nekretnine uz predmetnih
nekretnina:

Dio čestice k.č.br.: 1522/4, k.o. Pula, odnosno novoformirane k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13 su pripadak buduće prometne površine, utvrđeno idejnim projektom čime je odvojena od zemljišta, elaboratom formiranih građevinskih zemljišta stambene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom s planiranim odvojkom u unutrašnjost matične čestice za formiranje građevinskih čestica. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.

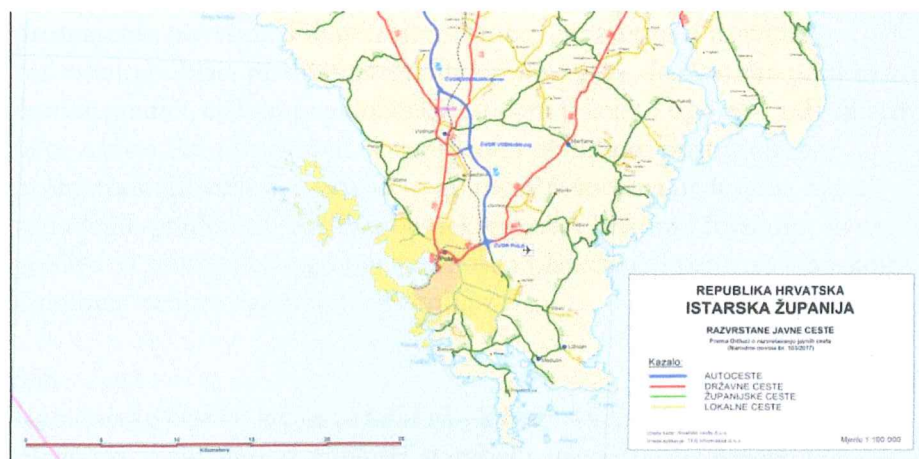


Prometna povezanost:

Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 2,10 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.

Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 8,30 km.

Udaljenost od središta grada Pula cca 2,70 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

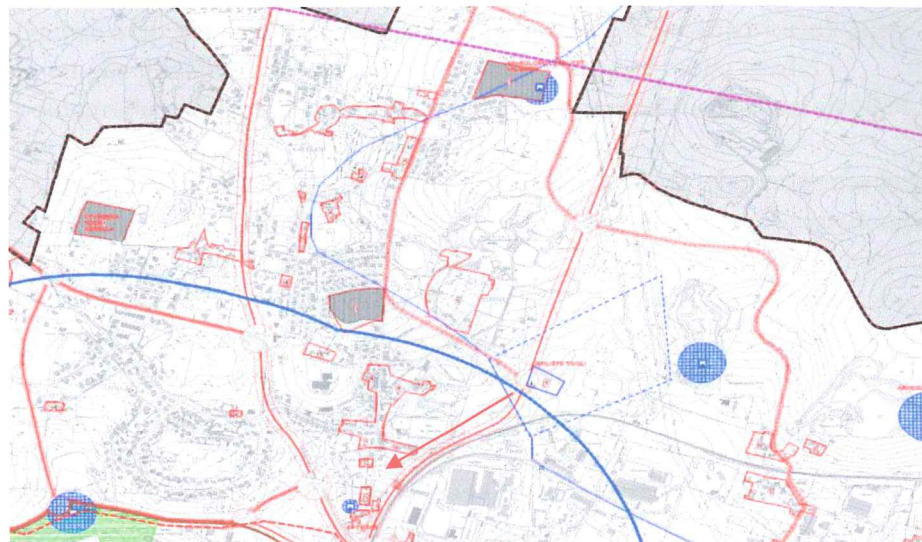
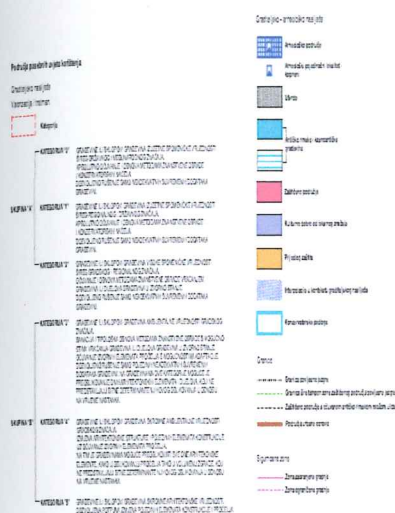
Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica uz promatranu nekretninu je sabirna prometnica, ulica, formirana unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturuom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do k.č.br.: 1522/13 i k.č.br.: 1522/10, nastalih cijepanjem od čestice k.č.br.: 1522/4, k.o. Pula, je sa istočne strane, s mogućnošću kolnog i pješačkog pristupa, u razini

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:
Zaštita kulturne baštine:
Zaštićeno obalno
područje mora:
Vodozaštitna zona:
Areološko naslijeđe:

Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Izvan područja arheološkog lokaliteta.



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

Uporabno svojstvo
nekretnine:

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

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

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom
planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao stambena namjena (S), neizgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje

dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

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

Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije građevina A. Izuzetno, u ovim zonama se mogu graditi i poluugrađene ili ugrađene građevine malih gabarita urbane morfologije i tipologije građevina C. pod uvjetom da:

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

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

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

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

Lokacijski uvjeti:

Oznaka zone:

Tipologija građevine:

Površina izgrađenosti min:

Površina izgrađenosti max:

Maksimalni k-ig:

Najviša visina (m):

Najveći broj nadz. etaža:

Građevine visokogradnje:

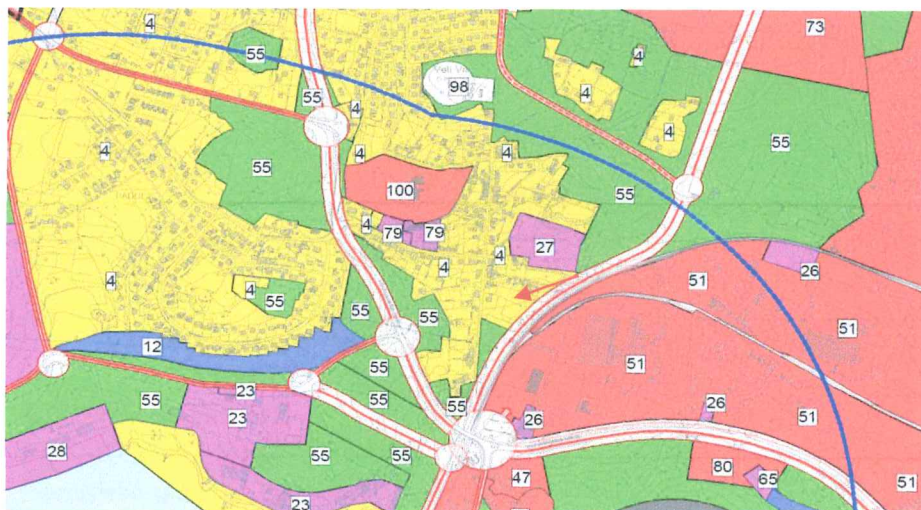
Pomoćne građevine:

A
4
70
250
0,40
10
3
da
da

Uvjeti i način gradnje

- A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
- B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
- C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
- D - blokovske građevine
- E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
- F - poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
- G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
- H - poslovnih torijevi
- I - gradski orijentiri
- Grobilje
- Povijesna jezgra
- Uređene parterne površine
- Infrastrukturni sustav

112... 111 Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Uvjeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata planiranog zahvata u prostoru - izgradnja sabirne prometnice čija trasa je planirana preko predmetne nekretnine, temeljem dostavljenog geodetskog elaborata i idejnog projekta, u čijem su obuhvatu predmetne nekretnine – zemljište bez građevina, novonastale k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13, cijepane od k.č.br.: 1522/4, sve u k.o. Pula, uz koje su vezane druge neizgrađene građevinske čestice, prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 2452 u vlasništvu vlasnika u idealnom omjeru 1/1, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 10736, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istoj vlasničkoj strukturi i omjeru u odnosu na zemljišnik, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Nekretnine od kojih će se formirati prometnica, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i aktima za gradnju, nisu evidentirane u katastarskom operatu, a evidentirano stanje je usklađeno s zemljišnikom. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnom dijelu nema izgrađenih građevina, a da je čestica oznake k.č.br. 1522/4, od kojih se formiraju predmetne čestice, su neizgrađeno i neuređeno zemljište, te da je manjim dijelom ograđena suhozidom, u zaraslom i devastiranom stanju, na južnoj strani.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 10736 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 2452, sa stanjem na dan 26.09.2019. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 10736.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1522/4	LIVADA, VINOGRAD	1316 301	m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1.617	m ²

Adresa k.č.: **VELI VRH**
Ime vlasnika: **BLAŠKOVIĆ ANA, FAVERIJSKA ULICA 1, PULA, (VLASNIK)**
OIB vlasnika: **96771498313**
Udio: **1/1.**

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka : 2452.

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1522/4	LIVADA, VINOGRAD	1.617	m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1.617	m ²

Vlastovnica

1. Vlasnički dio: 1/1
Ime vlasnika: **BLAŠKOVIĆ ANA**
Adresa vlasnika: **Faverijska ulica 1, Pula**
OIB: **96771498313**

Teretovnica

Neregistrirana prava i obveze:

Tereta nema!

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

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:

Bez sudionika s procjeniteljem.

Izvadak iz ZK:

Verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 2452, neslužbena kopija, preuzeta sa službenih stranica MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 26. rujna 2019. godine.

Posjedovni list:

Prijepis iz posjedovnog lista broj 10736, sa stanjem na dan 26. rujna 2019. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula.

Kopija katastarskog plana:

Dostavljen Geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu provedbe građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina, broj elaborata 2019-47 od 17. travnja 2019. godine, ovjeren od DGU, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula, Klasa: 932-06/19-02/1284, Urbroj: 541-27-02/6-19-3.

Akti za gradnju:

Nisu dostavljeni.

Informacije sudionika:

Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



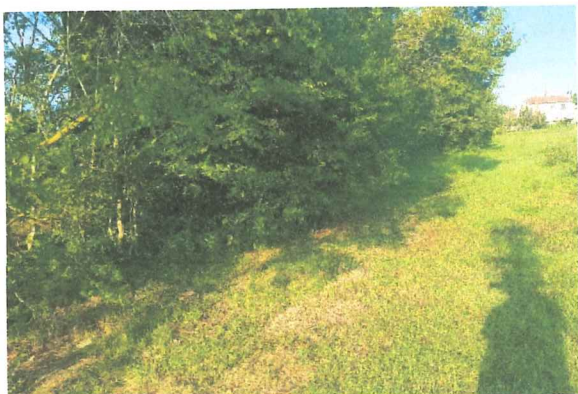
Pristupna prometnica, ogranak ulice Partizanski put.



Spoje predmetnog dijela s pristupnom prometnicom



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1522/10	1/1	PUT	2.	354	m2
2.	1522/13	1/1	LIVADA	2.	4	m2
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					358	m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1522/4	1/1	LIVADA	1.	1.183	m2
Sveukupno P zeljišta:					1.183	m2
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					1.183	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi neizgrađeno i neuređeno građevinsko zemljište, dijelom planirano za izgradnju dijela ogranka pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, na području naselja Veli vrh - Tivoli u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog oblika i površine čestica, te ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetnih nekretnina. Čestica od kojih se formiraju predmetne čestice, za prometne površine, su u naravi livada, a matična čestica je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, na kojoj nema izgrađenih građevina te se smatraju legalnom. Matična čestica je zemljište I kategorije i provođenjem parcelacije se neće mijenjati.

Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, a izgrađeni građevinski elementi, ogradni zid, na predmetnom dijelu se, uzimajući u obzir vlasničke odnose, smatra legalnim.

Predmetne nekretnine nisu evidentirane u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje matične čestice je usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađena. Manjim dijelom ograđena suhozidom, zidanim od neobrađenog kamena, u zapuštenom, devastiranom stanju.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	Uz predmetnu površinu je izvedena energetska infrastruktura, elektrike i telekomunikacija, a u postojećoj prometnici je izvedena dijelom komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

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

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

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

Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u III zoni gdje je određena jedinična cijena 82,97 kn/ m^3 obujma građevine.

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

6.4. VODNI DOPRINOS

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

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Prema dostupnim mjesečnim pokazateljima realne gospodarske aktivnosti tijekom trećeg tromjesečja 2018. nastavio se rast realnog BDP-a, no sporijom dinamikom nego u prethodnom tromjesečju. Nešto slabijim intenzitetom nego u dosadašnjem dijelu godine nastavila su se i povoljna kretanja na tržištu rada. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena u rujnu se smanjila na 1,4%.

HNB je nastavio provoditi ekspanzivnu monetarnu politiku, pri čemu se likvidnost domaćega financijskog sustava u rujnu zadržala na visokoj razini. Pritom je godišnji rast plasmana nefinancijskim poduzećima bio na razini iz prethodnog mjeseca, dok se kod stanovništva ubrzao.

Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u drugom se tromjesečju povećao na godišnjoj razini. Prema gotovinskim podacima MF-a u drugom je tromjesečju 2018. ostvaren znatan višak proračuna opće države, te se dug opće države iskazan u postotku BDP-a nastavio smanjivati.

Izvor: [HNB - Informacija o gospodarskim kretanjima - listopad 2018.](#)

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNOSTI U RH

Od početka godine statistički pokazatelji portala RealEstateCroatia.com pokazuju učestalije veće ili manje oscilacije u prosječnim cijenama kvadrata ovisno o kategoriji nekretnosti.

Uspoređujući visine cijena koje su trenutne sa cijenama nekretnosti koje su bile sredinom siječnja 2009. godine, dovodi do zaključka da cijene u Dalmaciji bilježe puno veće oscilacije nego li je to slučaj u Istri ili Primorsko goranskoj županiji. Prosječna cijena kvadrata kuće raste samo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (2,73%) i Splitsko-dalmatinskoj (0,26%) u odnosu na sredinu siječnja, dok u ostalim županijama pada. Najviše su porasli kvadrati zemljišta pri čemu čak četiri veće županije bilježe porast od više od 5%. Najveći porast u odnosu na siječanj je 21,28% a odnosi se na prosječnu cijenu kvadrata zemljišta Zagrebačke županije, a ista županija bilježi i najveći pad cijene i to u prosječnoj cijeni kvadrata stana.

Zemljišta

Grad Zagreb i dalje prednjači u visini prosječne cijene zemljišta od 255 eura/ m^2 no ta e cijena ipak

pala za 1,54% u odnosu na sredinu prethodnog mjeseca. Jedini cijene kvadrata zemljišta u Gradu Zagrebu su u konačnici pale u odnosu na cijenu koju su držale u navedenom razdoblju. U Dubrovačko-neretvanskoj županiji prosječna cijena iznosi 240 eura/m² koja je u odnosu na prethodni tjedan nije mijenjala, ali je u odnosu na sredinu mjeseca zabilježen visok porast od 5,73%. Šibensko-kninska županija u kojoj je protekli tjedan zabilježen najveći porast u cijeni i to od 2,42% i sada iznosi 208 eura/m² pri čemu je cijena u odnosu na sredinu siječnja porasla za 5,58%. Splitsko-dalmatinska županija nema značajnih pomaka u cijeni te se već mjesec dana cijena kvadrata zemljišta vrti oko iznosa 206 eura/m² i u odnosu na isto razdoblje protekli mjesec stagnira.

U Zadarskoj županiji cijena je pala za 1 euro i sad iznosi 151 eura/m². Primorsko goranskoj županiji cijena se kvadrata zemljišta nakon vrlo nezamjetnih oscilacija u konačnici se cijena nije uopće mijenjala u odnosu na sredinu mjeseca siječnja i iznosi 122 eura/m². Za Istru uvijek vlada pojačani interes što se poglavito odnosi na zemljište, tako je cijena zemljišta porasla za čak 5,08% u zadanom razdoblju i trenutno iznosi 124 eura/m².

Izvor: <http://realestatecroatia.com/hrv/novosti.asp?id=123>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

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

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 61 - 80 € / m².

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

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

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

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

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih

nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾				
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2015.	Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00
	Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47
	Q3		99,66	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
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67

prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

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

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

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

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,

- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrane nekretnine, ne postoji uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, kao i podataka koji su dostavljeni iz dostupne baze podataka nadležne lokalne jedinice, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

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

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

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

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

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

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

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

nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),

2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	358,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veli Vrh
Dan vrednovanja:	27. rujna 2019. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu. Koristeći njihove podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrano je sedam nekretnina iz zone stambene namjene (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), utržene za potrebe izgradnje prometnih površina koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, zemljišta sličnih obilježja prodanih na slobodnom tržištu sa drugih bliskih podudarnih područja, iz baze e- nekretnine, u vremenskom periodu od 2015 - 2019. godine, što je period manji od četiri godine koji propisuje Pravilnik.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Galižana	780/258	155	66	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
2.	Galižana	782/50	1028	61	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
3.	Galižana	520/12	96	60	04.10.2018.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
4.	Pula	1446/248	280	65	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
5.	Pula	1446/8	762	72	12.10.2017.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1446/250	60	60	26.09.2018.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Galižana	780/277	81	80	13.11.2018.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh

9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

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

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Galižana	780/258	155	66	20.12.2016.	PROMET	1,00	2.	-0,43	%
2.	Galižana	782/50	1028	61	19.01.2016.	PROMET	1,00	2.	-7,97	%
3.	Galižana	520/12	96	60	04.10.2018.	PROMET	1,00	2.	-9,48	%
4.	Pula	1446/248	280	65	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	-1,94	%
5.	Pula	1446/8	762	72	12.10.2017.	PROMET	1,00	2.	8,62	%
6.	Pula	1446/250	60	60	26.09.2018.	PROMET	1,00	2.	-9,48	%
7.	Galižana	780/277	81	80	13.11.2018.	PROMET	1,00	2.	20,69	%
Prosječna cijena u €/m ² :				66						

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

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **66,00 €/m²**.

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

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Galižana	780/258	155	66	20.12.2016.	101,39	118,67	1,17	77,22	€
2.	Galižana	782/50	1028	61	19.01.2016.	101,77	118,67	1,17	71,37	€
3.	Galižana	520/12	96	60	04.10.2018.	113,50	118,67	1,05	63,00	€
4.	Pula	1446/248	280	65	28.09.2016.	101,80	118,67	1,17	76,05	€
5.	Pula	1446/8	762	72	12.10.2017.	108,67	118,67	1,09	78,48	€
6.	Pula	1446/250	60	60	26.09.2018.	112,20	118,67	1,06	63,60	€
7.	Galižana	780/277	81	80	13.11.2018.	113,50	118,67	1,05	84,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									73,39	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Galižana	780/258	155	77,22	1,00	1,00	1,00	1,00	77,22	€
2.	Galižana	782/50	1028	71,37	1,00	1,00	1,00	1,00	71,37	€
3.	Galižana	520/12	96	63,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	€
4.	Pula	1446/248	280	76,05	1,00	1,00	1,00	1,00	76,05	€
5.	Pula	1446/8	762	78,48	1,00	1,00	1,00	1,00	78,48	€
6.	Pula	1446/250	60	63,60	1,00	1,00	1,00	1,00	63,60	€
7.	Galižana	780/277	81	84,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :				73,39					73,39	€

10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetne nekretnine, koje čine k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13 u k.o. Pula, koje oblikom i namjenom formirana, sukladno geodetskom elaboratu i idejnom projektu, za prometnu površinu, te su ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

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

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

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

$$K_p = 0,35 \times 0,90 + 0,22 \times 0,90 + 0,29 \times 0,90 + 0,14 \times 1,00 = 1,00$$

Povezanost predmetnog područja je slična, približno ista udaljenost od glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene i udaljenosti izvedene infrastrukture, uz planirano područje je izgraditi komunalna i energetska infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, građenja i sl.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeaka u %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	780/2 58	155	66,00	77,22	77,22	-5%	-3,83	15
2.	Pula	782/5 0	1028	61,00	71,37	71,37	3%	2,02	4
3.	Galižana	520/1 2	96	60,00	63,00	63,00	14%	10,39	108
4.	Pula	1446/ 248	280	65,00	76,05	76,05	-4%	-2,66	7
5.	Pula	1446/ 8	762	72,00	78,48	78,48	-7%	-5,09	26
6.	Pula	1446/ 250	60	60,00	63,60	63,60	13%	9,79	96
7.	Galižana	780/2 77	81	80,00	84,00	84,00	-14%	-10,61	113
Prosjek (medijan) u €/m ² :					73,39				369

Standardno odstupanje (+-): 7,26

10%

Pravilo dva sigma (+-): 14,52

20%

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

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13, predmetom procjene, nastale cijepanjem dijela k.č.br.: 1522/4, u k.o. Pula, su planirane za nastavak izgradnje ogranka pristupne prometnice, ulice Partizanski put, do neizgrađenog građevinskog zemljišta, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, a predmetna čestica zbog svojeg oblika i veličine spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

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

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

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

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 1522/10 k.o. Pula	II kategorija (S)	354	73,39	100	25.980,06
k.č. 1522/13 k.o. Pula	II kategorija (S)	4	73,39	100	293,56
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					26.273,62

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Gradivo građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina viskogradnje, oznake k.č.br.: 1522/4 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, od koje se manjim dijelom formira nova prometna površina, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije, zbog namjene, oblika i veličine zemljišta. Nakon izgradnje, dovršetka, prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka na tom zemljištu.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, a ima dijelom izgrađenih građevinskih elemenata, suhozid u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje je predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da je isti zatečen u devastiranom stanju, zarastao u visoko šiblje i stabla, većim dijelom urušen.

Obračun naknade štete za ogradni zid izgrađen od neobrađenog kamena	-	m'	x	- €	-	€
Iznos naknade štete za potpuno izvlaštenu nekretninu: = - €						

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

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

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	73,39	x	358,00	=	26.273,62	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	26.273,62	x	1,00	=	26.273,62	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost uvećano za posljedične gubitke)	26.273,62	+	-	=	26.273,62	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):					=	26.300,00 €

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnina namijenjenih za izgradnju ogranka postojeće prometne površine ulice Partizanski put, zemljišta ukupne površine 358 m², u naravi novo formitane čestice oznake k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13, zapuštena površina, cijepane od k.č.br.: 1522/4 u k.o. Pula, bez građevinskih elemenata, u Puli, formirane temeljem geodetskog elaborata i idejnog projekta pristupne prometne površine. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	26.273,62	7,41 kn	194.687,52
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			26.300,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			195.000,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m ²			73,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m ²			541,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestica k.č.br.: 1522/10 i k.č.br.: 1522/13, namijenjene za izgradnju pristupne prometnice u naselju Veli Vrh, nastale od dijela zemljišta oznake k.č.br.: 1522/4, predmetne površine 358 m², u k.o. Pula, matične čestice upisane u zemljišne knjige broj zk uložka 2452, sveukupne površine katastarske čestice 1.617 m², u vlasničkom dijelu 1/1, Blašković Ane iz Pule, na dan 27. rujna 2019., razumno predstavljena iznosom od

26.300,00 €

(slovima: dvadesetšeststisućatristotine eura)

odnosno:

195.000,00 kn

(slovima: stotinudevedesetpettisuća kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,405313 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

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

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

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

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

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

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine.

Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

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

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

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

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

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

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

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

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

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

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

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

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

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja. Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

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

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

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Skica izmjere iz geodetskog elaborata, preslika.

U Puli, 27. rujna 2019. godine

PROCJENITELJ:



14. PRIVITCI:
14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 26.09.2019. 00:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 2452

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1522/4	VINOGRAD, LIVADA			1617	
		UKUPNO:			1617	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BLAŠKOVIĆ ANA ROĐ. BARBARO POK. ANTONA, PULA, FAVERIJSKA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2019.

14. PRIVITCI:
14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 26.09.2019. 00:15

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2452

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1522/4	VINOGRAD, LIVADA			1617	
		UKUPNO:			1617	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BLAŠKOVIĆ ANA ROĐ. BARBARO POK. ANTONA, PULA, FAVERIJSKA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2019.

