



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi 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), članka 150.-159. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05 i 41/08) i članka 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule, dana 13. veljače 2020. godine, donosi

ODLUKU o sklapanju prethodne nagodbe između Grada Pule i AUTOHRVATSKA PULA d.o.o.

I

Utvrđuje se:

- da je AUTOHRVATSKA PULA d.o.o., 43. istarske divizije 6, vlasnik k.č. 1662/5 k.o. Pula, površine 522 m²;
- da je dio navedene k.č. 1662/5 k.o. Pula predstavlja sastavni dio prometnice – odvojak Labinske ulice u Puli, područje MO Šijana;
- da je temeljem Rješenja o utvrđivanju građevne čestice Klasa: UP/I-350-05/15-05/000199, Ur.broj: 2168/01-03-05-0125-17-0004 izrađen geodetski elaborat od strane „Particela“ d.o.o. Rovinj, koji je dobio potvrdu o tehničkoj ispravnosti od nadležnog ureda za katastar od 11.10.2018.g. Kl: 932-06/18-02/1721, Urbroj: 541-27/2-18-3, a kojim je od k.č. 1662/5 k.o. Pula, površine 522 m², predviđeno formiranje nove k.č. 1662/5 k.o. Pula, površine 356 m² i k.č. 1671/1 k.o. Pula, površine 6187 m², kojoj bi između ostalog bio pripojen preostali dio k.č. 1662/5 k.o. Pula i k.č. 1658/25 k.o. Pula;
- da je temeljem procjene vještaka graditeljske struke vrijednost zemljišta k.č. 1658/25 k.o. Pula utvrđena u jediničnom iznosu od 69,00 €/m², pa se slijedom toga utvrđuje vrijednost predmetne k.č. 1658/25 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 18.800,00 €;
- da je stranka umjesto isplate kupoprodajne cijene predložila da na ime naknade za zemljište Gradu Pula-Pola preda u vlasništvo odgovarajuću površinu zemljišta na istom području i iste vrijednosti, i to suvlasnički dio od 356/522 dijela k.č. 1662/5 k.o. Pula, ukupne površine 356 m², od kojeg će po provedbi parcelacijskog elaborata nastati k.č. 1662/5 k.o. Pula, površine 356 m².

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, između Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB: 79517841355, s jedne strane, i AUTOHRVATSKA PULA d.o.o., 43. istarske divizije 6, OIB: 41065366496, s druge strane, sklopit će se prethodna nagodba, temeljem koje će Grad Pula, putem javnog natječaja prodaji izložiti k.č. 1658/25 k.o. Pula, površine 273 m², po početnoj cijeni od 18.800,00 €, a potom, ukoliko AUTOHRVATSKA PULA d.o.o. bude utvrđena kao najpovoljniji ponuditelj i sklopi ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine, otkupiti novoformiranu k.č. 1662/5 k.o. Pula, površine 356 m², odmah po provedbi parcelacije zemljišta u katastarskim i zemljišnim knjigama, po jednakoj cijeni po kojoj je



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

prodana k.č. 1658/25 k.o. Pula i s jednakim datumom dospijeća isplate kupoprodajne cijene, i sve u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

III

Nagodba sastavljena sukladno utvrđenjima iz točke II ove Odluke, sklopit će se u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

IV

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

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/14-01/235

URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-20-5

Pula, 13. veljače 2020.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

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 (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o sklapanju prethodne nagodbe sa AUTOHRVATSKA PULA d.o.o. radi prodaje na javnom natječaju k.č. 1658/25 k.o. Pula površine 273 m² i kupnje novoformirane k.č. 1662/5 k.o. Pula površine 356 m² koja čini sastavni dio javne prometne površine – Labinska ulica u Puli, područje MO Šijana.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Kao sastavni dio prometnice u Labinskoj ulici u Puli, područje MO Šijana, predviđen je dio k.č. 1662/5 k.o. Pula, vlasništvo AUTOHRVATSKA PULA d.o.o.. Temeljem Rješenja o utvrđivanju građevne čestice izrađen je geodetski elaborat, kojim je formiran dio k.č. 1662/5 k.o. Pula predviđen kao sastavni dio prometnice i označen kao k.č. 1662/5 k.o. Pula, površine 356 m². Geodetskom elaboratu je od strane nadležnog ureda za katastar potvrđena tehnička ispravnost, te se nakon otkupa k.č. 1658/25 k.o. Pula od strane AUTOHRVATSKA PULA d.o.o. očekuje provedba parcelacije u katastarskim i zemljišnim knjigama.

Vlasnik nekretnine k.č. 1662/5 k.o. Pula izrazio je spremnost na prijenos prava vlasništva dijela nekretnine za što Grad Pula ima interes. Umjesto isplate kupoprodajne cijene za k.č. 1658/25 k.o. Pula predložio je zamjenu s odgovarajućom površinom k.č. 1662/5 k.o. Pula, od 356 m², koja ima jednaku tržišnu vrijednost. Obzirom da Grad Pula kao jedinica lokalne samouprave, ako zakonom nije drugačije propisano, može raspolagati vlastitim nekretninama isključivo putem prethodne provedbe javnog natječaja, predlaže se sklapanje prethodne nagodbe, prema kojoj bi prodaji putem javnog natječaja bila izložena k.č. 1658/25 k.o. Pula, a potom, ukoliko druga nagodbena strana istakne ponudu za kupnju koja bude prihvaćena i sklopi kupoprodajni ugovor, Grad Pula bi po jednakoj cijeni i s jednakim datumom dospijeca obveze isplate kupoprodajne cijene otkupio novoformiranu k.č. 1662/5 k.o. Pula površine 356 m², čime bi bila realizirana zamjena nekretnina kako je predloženo.

PROCJENA FINACIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu na poziciji R0495-411190 Zemljište – ostala zemljišta.

Pripremio: Milan Korica

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

Grad Pula
K.O. Pula
Općinski sud u Puli

Datum izrade: 30.06.2018.
Područni ured za katastar Pula
Odjel za katastar nekretnina Pula

AUTOHRVATSKA

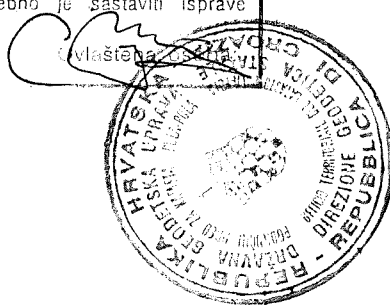
088/381 074

Merica Brčić

PRIJAVNI LIST

- ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU -

REPUBLIKA HRVATSKA DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA Područni ured za katastar Pula-Pola
KLASA: 832-06/18-02/1721
URBROJ: 541-27/2-18-3
Pula, 11.10.2018.
Ovaj elaborat izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata potrebno je sastaviti isprave pogodne za upis u zemljišne knjige.



PARTICELA d.o.o. Rovinj

Dosadašnje stanje

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Suvlasnički dio na dijelu	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, OIB Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	dio zgradna	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade, pravo građenja	Površina	Posebni pravni režimi	Broj z.k.ul.
									m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	1	1	AUTOHRVATSKA PULA D.O.O. OIB:41065366496 PULA, 43.ISTARSKE DIVIZIJE 6		1671/1			ORANICA	5339		13636
					1662/1			GRADSKA ULICA	250		15271
					1658/5			ORANICA	71		15296
					1662/5			NEPLODNO	522		15271
	1	1	GRAD PULA		1658/25			MAGISTRALNA CESTA	273		11967
UKUPNO									6455		

Novo stanje

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Suvlasnički dio na dijelu	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, OIB Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade,kućni brojevi zgrade , naziv zgrade, pravo građenja	Površina	Posebni pravni režimi
				zgradna				m ²	
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	1		AUTOHRVATSKA D.O.O. PULA OIB:41065366496 PULA, 43.ISTARSKE DIVIZIJE 6		1671/1	LABINSKA ULICA	DVORIŠTE	6187	
			PONIŠTAVA SE						
			PONIŠTAVA SE						
	1		GRAD PULA		1662/5	LABINSKA ULICA	ULICA	356	
			PONIŠTAVA SE						
UKUPNO								6543	



*Obrazloženje
(rezultat uviđaja)*

Dana 30.06.2018. godine izrađen je ovaj parcelacijski elaborat u svrhu formiranja građevne čestice koja čini k.č. 1671/1, 1662/1, 1658/5, 1658/25 i dio k.č. 1662/5. Obzirom da katastarske čestice koje formiraju građevnu parcelu nisu isto vlasništvo prijavni list za zemljišnu knjigu je izrađen za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi, a koji će se prvo provesti u zemljišnoj knjizi uz pravni dokument.

Parcelacija i objedinjavanje predmetnih katastarskih čestica izvršeno je na temelju Rješenja o utvrđivanju građevne čestice koje je izdano od strane UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju:

KLASA: UP/I-350-05/15-05/000199

URBROJ: 2168/01-03-05-0125-17-0004

Pula, 28.12.2017. godine

Izradila: mr.sc. Marija Brajković, dipl.ing.geod.

mr.sc. Marija Brajković
dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije
PARTICELA d.o.o.
Rovinj

Geo 279

Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa:

Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice

Klasa: UP/I-350-05/15-05/000199

Urbroj: 2168/01-03-05-0125-17-0004

Pula, 28.12.2017.

U Puli, _____ 2018. godine

Potpis ovlaštene osobe:



Br. lista kat. plana: 10,11

Mjerilo 1:1250



Potpis ovlaštene osobe:

Izradila:
mr.sc. Marija Brajkovic, dipl.ing.geod.

U Pazinu, 30. lipnja 2018.god.

ISKAZ POVRŠINA

K.O. Pula, MBR:324256

Dosadašnje stanje			Novo stanje				
1	2	3	4	5	6	7	8
broj k.č.	Vrsta uporabe	Površina k.č. m ²	broj k.č.	ukupna površina k.č. m ²	Vrsta uporabe	Površina m ²	način računanja površine
1671/1	oranica	5339	1671/1	6187	dvorište	6187	iz koordinata detaljnih točaka: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,47,46,45,44,43,101,106, 105
1662/1	grad.ulica	250	poništava se				
1658/5	oranica	71	poništava se				
1662/5	neplodno	522	1662/5	356	ulica	356	iz koordinata detaljnih točaka: 103,104,2,105,106,102
1658/25	magistralna cesta	273	poništava se				
		6455		6543		6543	

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih temeljem terenskih mjerenja (čl. 35 Pravilnika o katastru zemljišta NN 84/2007)

Rekapitulacija površina nove k.č. 1671/1:

1671/1	6187 m2	1671/1	5344 m2
		1662/1	251 m2
		1658/5	71 m2
		1658/25	356 m2
		dio 1662/5	165 m2
Ukupno	6187 m2		6187 m2

U Rovinju, 30. lipnja 2018. godine

Izradila: mr.sc. Marija Brajković dipl.ing.geod.

mr.sc. Marija Brajković
dipl.ing.geod.

Ovlašten inženjer geodezije
PARTICELA d.o.o.
Rovinj

Geo 279



PARTICELA d.o.o.

GEODETSKI POSLOVI, 52210 Rovinj, Aldo Rismondo 18
OIB: 78790647833 IBAN: HR0523800061140012944 IKB d.d.

mr.sc. Marija Brajković, dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije i stalni sudski vještak
Mob: 099 517 2947, tel. 052 753 470
marija.brajkovic@particela.com, www. particela.com



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



ISO 9001



ISO 27001



ISO/IEC 27001:2017



Cro Cert

KLASA:947-03/14-01/235

URBROJ:2168/01-03-06-00-0330-18-4

Pula, 12.12.2018

ZAPISNIK

Sastavljen dana 12.12.2018.g. u prostorijama Upravnog odjela za proračun i gospodarstvo Grada Pule u postupku AUTOHRVATSKA PULA D.O.O., 43. ISTARSKE DIVIZIJE 6 – zamjena zemljišta.

Nazočni:

OD ODJELA

1. Željko Pavletić, voditelj postupka

STRANKA

AUTOHRVATSKA PULA D.O.O., 43. ISTARSKE DIVIZIJE 6, 52100 Pula

Započeto u 14,00 sati.

U prostorije Upravnog odjela pristupa Marija Buić, Pavićini 21, 52208 Krnica, kao direktor Autohrvatska d.o.o. Pula, 43. istarske divizije 6, povodom zahtjeva za zamjenu nekretnine oznake k.č. 1662/5 k.o. Pula, površine 356 m², vlasništvo Autohrvatska d.o.o, s nekretninom oznake k.č. 1658/25 k.o. Pula, površine 273 m², vlasništvo Grada Pule, obje kakve su prikazane u parcelacijskom elaboratu Particela d.o.o. Rovinj s potvrdom tehničke ispravnosti DGU KL: 932-06/18-02/1721 Urbr: 541-27/2-18-3 od 11. listopada 2018.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Voditelj postupka izjavljuje kako smatra da postoji interes Grada Pule za stjecanjem prava vlasništva na k.č. 1662/5 k.o. Pula, obzirom da nekretnina u naravi predstavlja sastavni dio prometnice – odvojak Labinske ulice u Puli, područje MO Šijana.

Nadalje, utvrđuje se da je po iskazanom interesu Autohrvatska d.o.o. za predmetnom zamjenom zemljišta pristupljeno izradi procjena vrijednosti predmetnih nekretnina, pa su tako ishodovani Procjembeni elaborati izrađeni u studenom 2018. od strane Stalnog sudskog procjenitelja nekretnina Daroslava Babića iz Pule, kojima je utvrđena vrijednost obje nekretnine u jednakom iznosu, od 139.000,00 kuna.

Stranci se predočavaju spomenute procjene vrijednosti, a po njihovom pregledu stranka iskazuje suglasnost s procijenjenim iznosima, te predlaže zamjenu zemljišta.

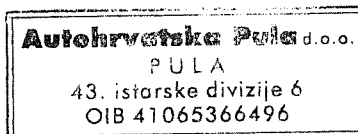
Voditelj postupka izjavljuje: „Izravna zamjena zemljišta jedinicama lokalne samouprave nije dozvoljena prema važećim zakonskim propisima. Moguće je, temeljem prethodne Odluke Gradonačelnika Grada Pule, sklapanje nagodbe između stranke i Grada Pule, temeljem koje bi Grad Pula prema procijenjenoj vrijednosti prodaji izložio k.č. 1658/25 k.o. Pula na javnom nadmetanju, uz prethodno preuzimanje obveze na kupnju k.č. 1662/5 k.o. Pula od stranke ukoliko ona bude utvrđena kao najpovoljniji ponuditelj za kupnju k.č. 1658/25 k.o. Pula na javnom nadmetanju, i to prema navedenim procijenjenim vrijednostima predmetnih nekretnina, odnosno, ukoliko na javnom nadmetanju bude za k.č. 1658/25 k.o. Pula postignuta veća prodajna cijena, prema vrijednostima koje odgovaraju omjeru vrijednosti predmetnih nekretnina utvrđenome navedenim procjenama. Ukoliko stranka iskazuje suglasnost s navedenime, uputit će se nadležnim tijelima prijedlog Odluke o sklapanju prethodne nagodbe, radi njena donošenja.“

Stranka izjavljuje: „Suglasna sam s navedenim i molim da se prijedlog Odluke uputi u daljnju proceduru.“

Zapisnik je pročitao stranci te na isti nema primjedbi.

Zapisnik je dovršen u 14,20 sati.

Stranka



Voditelj postupka

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA - POLA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



VRSTA NEKRETNINA:

Građevinsko zemljište I kategorije, čestica ukupne površine 273 m², za formiranje građevinske čestice gospodarske - proizvodne, industrijsko-zanatska (I2), odnosno poslovne namjene - trgovačko uslužne namjene

KATASTARSKE ČESTICE:

1658/25

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINA:

Labinska ulica, Pula

VLASNIK NEKRETNINA:

GRAD PULA

OIB VLASNIKA:

79517841355

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju na tržištu.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 18.800,00 € ili 139.000,00 kn

Pula, 30. studeni 2018. godine



SAŽETAK

GRAĐEVINSKA ČESTICA

PODACI O NARUČITELJU

1.	Naručitelj	GRAD PULA - POLA
2.	Adresa naručitelja	Forum 2. 52 100 PULA
3.	OIB naručitelja	79517841355

PODACI O NEKRETNINI

4.	Tip nekretnine	Gradivo građevinsko zemljište
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište I kategorije
6.	Opis nekretnine	Gospodarska namjena - neizgrađeno
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Labinska ulica, Pula
8.	Gradska četvrt	Šijana

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Vrsta izvotka	ZK izvadak
10.	Općinski sud	Pula
11.	Katastarska općina	Pula
12.	Broj katastarske čestice	1658/25
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	11967
14.	Vlasništvo	GRAD PULA - POLA
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	11266

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	----
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	----

PREDMET PROCJENE I PLANIRANE GRAĐEVINE

23.	Katnost planirane građevine	----	
24.	Godina gradnje	----	godina
25.	Planirana NP (m2)	0,00	m2
26.	Planirana GBP (m2)	0,00	m2
27.	Planirana NKP (m2)	0,00	m2
28.	Planirani V (m3)	0,00	m3
29.	Površina zemljišta - predmetna (m2)	273	m2
30.	Površina zemljišta - evidentirana (m2)	273	m2
31.	Klimatizacija	-	
32.	Energetski certifikat i razred	-	
33.	Stanje nekretnine	Neizgrađeno.	
34.	Dovršenost (%)	0	

PROCJENA VRIJEDNOSTI

35.	Tržišna vrijednost	18.800,00	EUR
36.	Nova građevinska vrijednost planirane građ.	-	EUR
37.	Metoda procjene	Poredbena	
38.	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja	-	EUR
39.	Tržišna vrijednost budućeg stanja	-	EUR
40.	Dan vrednovanja	30. studeni 2018. godine	
41.	Dan kakvoće	30. studeni 2018. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-1430/11-
Datum: 29. veljače 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli – Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98 i 88/08), 29. veljače 2016.

riješio je

DAROSLAV BABIĆ, OIB 59276906493, od oca Mije, rođen 17. travnja 1968., građevinski tehničar iz Pule, Koparska 46, ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od dana 27. veljače 2016., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-1430/11 od 27. veljače 2012. Daroslav Babić imenovan je stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Po isteku roka od četiri godine, a radi ponovnog produljenja mandata sudskog procjenitelja Daroslav Babić obratio se predsjedniku Županijskog suda u Puli - Pola i uz zamolbu dostavio potrebnu dokumentaciju, pa kako je utvrđeno da su u cijelosti ispunjeni uvjeti iz čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Daroslav Babić, Pula, Koparska 46
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednice
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/14),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

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

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- PPUG Pula (SN br.:12/06, 12/12, 05/14, 08/14 - pročišćeni tekst , 07/15, 10/15, 5/16, 8/16, 2/17, 5/17 i 8/17), GUP Grada Pule (SN br. 5A/08, 12/12, 5/14, 8/14, 10/14, 7/15, 9/15, 2/17, 5/17 i 9/17)
<http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uređenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 66/13),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak:	Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0330-18-666 od 29. studeni 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, neizgrađenog gradivog građevinskog zemljišta gospodarske namjene - poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2) i poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1), k.č. br.: 1658/25 u k.o. Pula, a sastavni je dio novoformirane građevinske čestice sukladno prostorno planskoj dokumentaciji koju čini k.č.br.: 1671/1, k.o. Pula, u gradu Pula.
Dan vrednovanja:	30. studeni 2018. godine
Dan kakvoće:	30. studeni 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	29. studeni 2018. godine, od 15.30 - 16.00 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA - POLA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Korištenje procjene:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnina za prodaju nekretnine na slobodnom tržištu.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o građevini:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja zemljišta, građevinskih čestica, s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine, temeljem postavljenog zadatka i zahtjeva Naručitelja koji isključuje vrednovanje izgrađenih građevinskih dijelova na dijelovima čestica, kao i zatečenih stabala. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, te se smatra da nema drugih tereta osim evidentiranih. Procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Čestica koja je u obuhvatu novoformirane građevinske čestice, zemljište I kategorije, gospodarske namjene - poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2) i poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1), područje obuhvata GUP Pula.
Adresa nekretnine:	Labinska ulica, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	11967
Katastarska čestica broj:	1658/25
Adresa kat. čestice:	CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA
Opis nekretnine iz ZK:	MAGISTRALNA CESTA
Katastarska općina:	Pula.
Predmetna površina:	273
Posjedovni list broj:	11266
Namjena nekretnine:	Gradnja građevina u kojima se mogu obavljati djelatnosti industrijsko-zanatske namjene (I2, proizvodne djelatnosti, proizvodnja i distribucija električne energije, djelatnosti građevinarstva, djelatnosti prekrcaja i

skladištenja, kao i djelatnosti gospodarska - poslovna namjena, trgovačko-uslužne namjene (K1).

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Naselje: Gradska četvrt Šijana.

Položaj u naselju i okruženje: Nekretnina se nalazi u centralnom dijelu naselja Šijana, između stambenog dijela naselja, te površina gospodarsko-poslovne namjene, mješovite i javnih zelenih površina, uz glavnu gradsku prometnicu, te neposrednoj blizini trgovačkih centara, poslovnih i finansijskih ureda s velikom frekvencijom stanovništva, nastalo u drugoj polovici 20 stoljeća.

Područje karakterizira otvorenost, zgrade sa poslovnim prostorima, trgovinama, javne zelene i zaštitne zelene površine, te važne prometne površine. U predmetni dio naselja su građevine s trgovačkim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe. Dio Pule, u kojem se nalazi predmetna nekretnina ima obrazovne ustanove, vrtić, osnovnu školu, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, koje se nalaze na relativno maloj udaljenosti.

Tip razvoja i korištenja u naselju:

Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao aktivna i Površine gospodarske namjene - poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2) i poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1), područje planskih mjera korištenja i namjene, obuhvat prostornog plana PPUG Pula, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č. br.: 1658/25, koje se dijelom formira nova građevinska čestica oznake, k.č.br.: 1671/1 u k.o. Pula, sukladno navedenom planu.

Predmetna čestica je u naravi pripadak kompleksa neizgrađenog zemljišta u gradivom dijelu naselja, dvojake namjene. Površine gospodarsku - proizvodnu namjenu čini industrijsko-zanatska namjena (I2).

Unutar površina industrijsko-zanatske namjene (I2) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- proizvodne djelatnosti osim: duhanske proizvodnje, proizvodnje oružja i streljiva, proizvodnje motornih vozila (dozvoljena je proizvodnja dijelova i pribora za motorna vozila), proizvodnje tkanine, štavljena i obrade kože, piljene građe, furnira, celuloze, papira, kartona, proizvodnje osnovnih kemikalija, umjetnih i sintetskih vlakna, sirovog željeza, čelika i ferolegura, plemenitih i obojenih metala, lijevanje metala, kovanje, štancanje i valjanje metala te skupljanje, pročišćavanje i distribucija vode
- proizvodnja i distribucija električne energije (obnovljivi i neobnovljivi izvori energije osim vjetroturbina)
- djelatnosti građevinarstva
- djelatnosti prekrcaja i skladištenja i pripada površinama gospodarska - poslovna namjena, gdje se obavljaju djelatnosti trgovačko-uslužne namjene (K1). Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti.

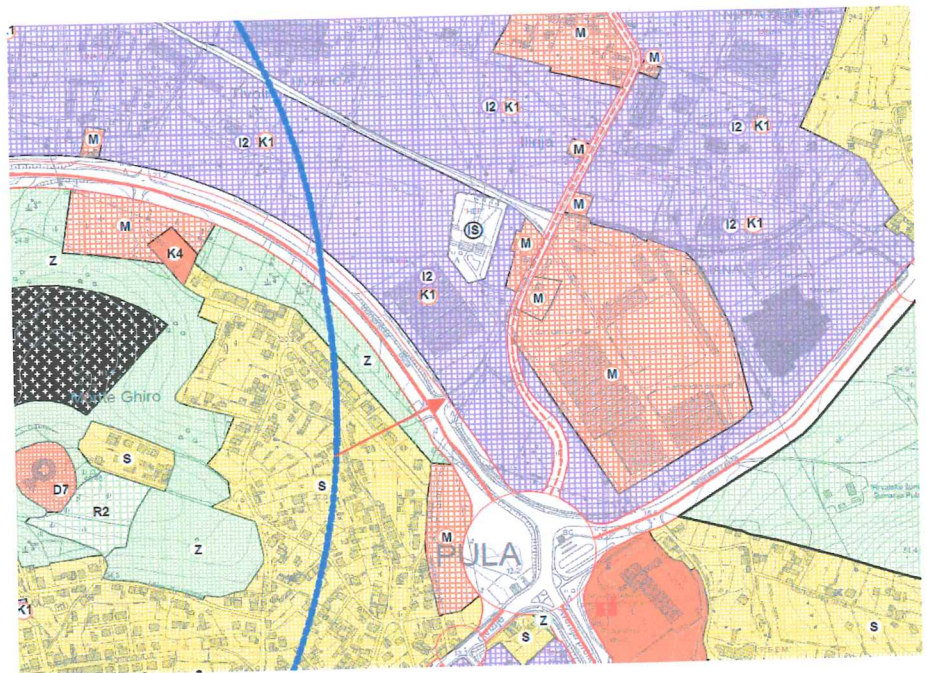
U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se obavljati ove

djelatnosti i grupe djelatnosti:

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.
- djelatnosti sporta i rekreacije.

Prostori površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

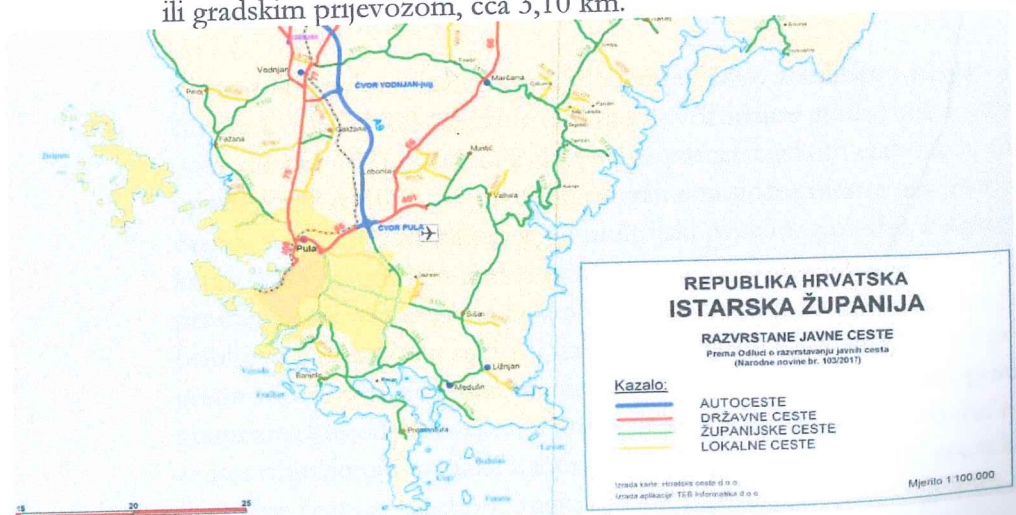
- Stambena namjena**
stambena namjena S, razvedena stambena namjena RS
- Međuvila namjena**
mješovita stambeno-poslovna - javna i društvena namjena M
- Javna i društvena namjena**
gostionica, društvena D, ugostiteljska D1, javna D2, javna D3, predškolska D4, osnovna škola D5, vrtić D6, klub D7, vrtić D8, amfiteatar D9
- Gospodarska namjena - proizvodna**
proizvodna namjena P
- Gospodarska namjena - poslovna namjena**
poslovna namjena K, trgovačka namjena K1, komercijalna namjena K2, javna poslovna K3
- Gospodarska namjena - ugostiteljska i turistička namjena**
restoran T1, klub T2, kladionica T3, kladionica T4
- Plažni objekt**
plažni objekt P
- Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena**
poslovna - proizvodna namjena K1, industrijska - proizvodna namjena I2
- Gospodarska namjena - luka posadne namjena**
luka posadne namjena L, luka posadne namjena L1, luka posadne namjena L2, luka posadne namjena L3, luka posadne namjena L4, luka posadne namjena L5, luka posadne namjena L6, luka posadne namjena L7, luka posadne namjena L8, luka posadne namjena L9, luka posadne namjena L10
- Sportsko rekreacijska namjena**
sport R1, rekreacijska R2, rekreacijska R3, rekreacijska R4
- Javna zelena površina**
javna zelena površina Z
- Zaštitna zelena površina**
zaštitna zelena površina Z
- Površina infrastrukturnih sustava**
infrastruktura I, infrastruktura I1, infrastruktura I2, infrastruktura I3, infrastruktura I4, infrastruktura I5, infrastruktura I6, infrastruktura I7, infrastruktura I8, infrastruktura I9, infrastruktura I10
- Grobje**
grobje G
- Pješačka površina**
pješačka površina P



GUP GRADA PULA - Korištenje i namjena prostora, (1.B.).

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke 1,50 km, željezničkog kolodvora 1,80 km, gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom. Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 2,70 km. Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 5,50 km. Udaljenost od centra grada Pula, gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili gradskim prijevozom, cca 3,10 km.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

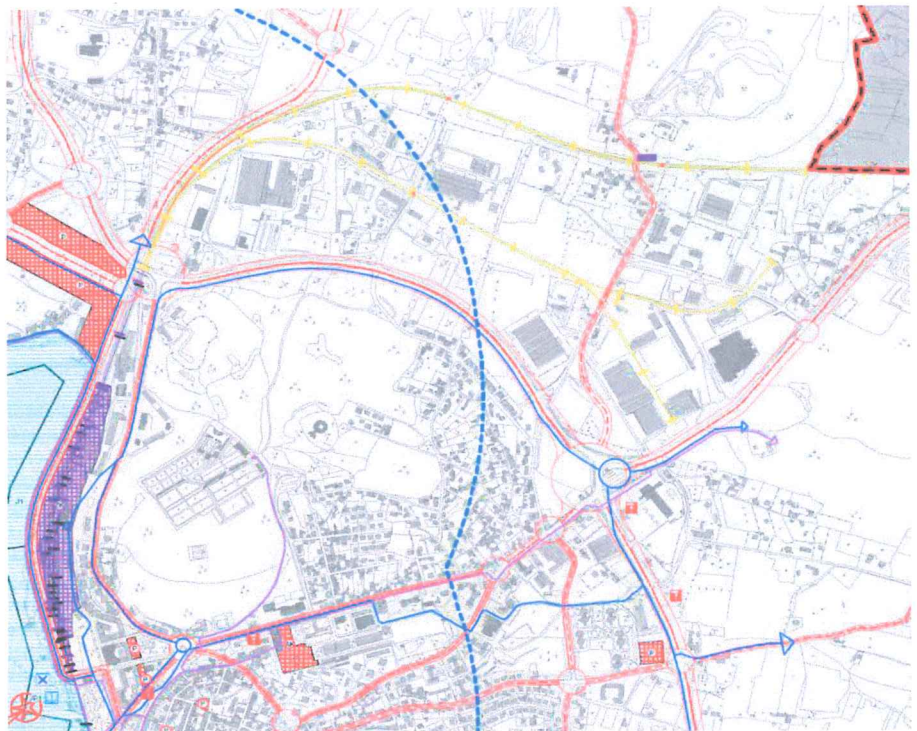
Tip lokalne prometnice i pristup:

Stanje prometnice:
Topografija:

Postojeće prometnice uz promatrane nekretnine, koje su međusobno povezane i čine cjelinu, su glavna gradska prometnica, ulica Prekomorskih brigada i ulica Labinska, formirane između, pretežito, neizgrađenih građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirane s izvedenim obostranim nogostupima, javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom. Pristup s javnih prometnih površina do promatranih čestica je moguć s sjeveroistočne strane, uređenim kolnim i pješačkim pristupom, u razini uređenog okoliša postojećih izgrađenih građevinskih čestica, prometnicama s izgrađenom komunalnom i energetskom infrastrukturom.

Održavane asfaltirane prometnice u dobrom stanju.

Predmetne čestice su u oštrom nagibu smjera sjever-jug, a okolni teren, susjedne parcele su uzdignute i upuštene topografije, sukladno uporabi.



GUP GRADA PULA - Promet (približan položaj promatrane nekretnine).

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINE:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina čini gradivo građevinsko zemljište I kategorije, čestica k.č. br.: 1658/25, koja čini dio novoformire građevinske, odnosno nove k.č.br.: 1671/1 u k.o. Pula, prema parcelacijskom elaboratu, načina uporabe ORANICA, sveukupne površine novoformirane građevinske čestice 6.187 m², izlomljenog geometrijski pravilnog oblika. Predmetna katastarska čestica je u naravi neizgrađena, cijelom površinom u uporabi za promet u mirovanju javne uporabe. Cjelokupna površina je zaravnjena i približno istoj visini u odnosu na susjedne čestice, prometnice i izgrađene građevine. Granice predmetne čestice su vidljive postavljenim ogradama na granicama susjednih čestica, a unutrašnjost je prohodna do čestica s kojima se iste objedinjuju, oznake k.č.br.: 1658/25 i k.č.br.: 1671/1, sve u k.o. Pula. Sve čestice, zasebno, imaju direktan pristup, odnosno graniče s javnom površinom, prometnicama.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao površine gospodarske namjene - poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2) i poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1), područje planskih mjera korištenja i namjene, obuhvat prostornog plana grada Pula.

ZONA G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA – Područja pretežite gradnje svih namjena osim novoplanirane stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Uvjeti iz GUP-a, lokacijski uvjeti i načini gradnje: Za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone: 51,

Zona: G,

Minimalna površina izgrađenosti: 400 m²,

Maksimalna površina izgrađenosti: 25.000 m²,

Maksimalni koeficijent izgrađenosti: $ki=0,50$,

Najviša visina: 25 m,

Najveći broj etaža: ---,

Građevina visokogradnje: da.

Pomoćne građevine: ne.

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 - poslovni torijevi
- I - gradski orijentiri
- Groblje
- Povijesna jezgra
- Uređene parterne površine
- Infrastrukturni sustav

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



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

Uvjeti priključenja građevnih čestica na prometnu površinu:

Građevne čestice na kojima se planira gradnja građevina odnosno rekonstrukcija postojećih građevina unutar obuhvata ovoga GUP-a moraju imati priključak na prometnu površinu sukladno donešenom planu.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata, odnosno čestica predmetom procjene, temeljem kopije katastarskog plana, nekretnina površine 273 m² – neizgrađeno građevinsko zemljište, oznake k.č.br.: 1658/25, k.o. Pula. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zemljišnoknjižnog uložka: 11967, predmetna nekretnina je u vlasništvu Grada Pula 1/1, oznake zemljište za magistralna cesta.

Izvodom iz posjedovnog lista br.: 11266., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je predmetna nekretnine upisana na Grad Pula, 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 okoliša, te sve ostale odlučne činjenice, kojom prilikom je utvrđeno da se iste ne koriste i da su zapuštene. Promatrana nekretnina je evidentirane u katastarskom operatu.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 11266 i izvratke iz zemljišne knjige, broj zk uložka: 11967, sa stanjem na dan 27.11.2018. godine, odnosno 26.11.2018. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 11266.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1658/25	MAGISTRALNA CESTA	273	m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			273	m ²

Adresa k.č.:

CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA

Ime vlasnika:

GRAD PULA

OIB vlasnika:

88733676642

Udio:

1/1

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka : 11967.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1658/25	MAGISTRALNA CESTA	273	m ²
Ukupna:			273	m ²

Upisi u DRUGI
ODJELJAK:

1.1 Primljeno 22. svibnja 2003. godine br. Z-3629/03

Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Pazin, Ispostava Pula br. UP/I-932-07/03-02/232 od 1. travnja 2003. godine, nacrt i čl. 75. st. 2. Zakona o gradnji NN 52/99 zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 1658/1 nije priložena uporabna dozvola.

1.2 Zaprimljeno 17.06.2015. broj Z-6113/15

Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/10-02/606 od 7. prosinca 2010. godine sa pet nacrtu te pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/15-02/366 od 18. svibnja 2015. godine, zabilježuje se da se upis izvršen pod AII red. br. 1.1. ovosudnim rješenjem posl. br. Z-3629/03, sada odnosi i na novonastalu k.č.br. 1658/25.

Ime vlasnika:
Adresa vlasnika:
OIB:
Vlasnički dio:
Upisi u vlastovnici:

1. GRAD PULA

PULA

1/1

2.1 Primljeno 25. ožujka 2003. br. Z- 2070/03

Usljed prijenosa nekretnina u A, prenosi se i slijedeći upis;

Primljeno 27. lipnja 2002. br. Z-4382/02

Zabilježuje se podnesena žalba Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli protiv ovosudnog rješenja posl. br. Z-968/99.

3.1 Zaprimljeno 10.02.2012. broj Z-1539/12

Temeljem čl. 34. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10), zabilježuje se postupak koji se vodi kod Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Pula - Pola pod klasom: UP/I-350-06/11-04/05, u pogledu kč.br. 1658/1.

3.2 Zaprimljeno 17.06.2015. broj Z-6113/15

Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/10-02/606 od 7. prosinca 2010. godine sa pet nacrti te pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/15-02/366 od 18. svibnja 2015. godine, zabilježuje se da se upis izvršen pod B red.br. 3.1. ovosudnim rješenjem posl. br. Z-1539/12, sada odnosi i na novonastalu kč.br. 1658/25.

4.1 Zaprimljeno 10.02.2012. broj Z-1540/12

Temeljem čl. 34. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10), zabilježuje se postupak koji se vodi kod Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Pula - Pola pod klasom: UP/I-350-06/11-04/04, u pogledu kč.br. 1658/1.

4.2 Zaprimljeno 17.06.2015. broj Z-6113/15

Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/10-02/606 od 7. prosinca 2010. godine sa pet nacrti te pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/15-02/366 od 18. svibnja 2015. godine, zabilježuje se da se upis izvršen pod B red.br. 4.1. ovosudnim rješenjem posl. br. Z-1540/12, sada odnosi i na novonastalu kč.br. 1658/25.

Ubilježeni tereti:
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:
Izvadak iz ZK:

Bez sudionika s procjeniteljem.

Dostavlje verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 11967 preuzet na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 26. studeni 2018. godine.

Posjedovni list:

Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 11266, sa stanjem na dan 26. studeni 2018. godine, preuzet na službenim stranicama DGU, Područnog

ureda za katastar Pula.

Kopija katastarskog plana: Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata od DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola, Klasa: 932-06/18-02/1721, Urbroj: 541-2/2-18-3 od 11. listopada 2018. godine, izrađen od "PARTICELA" d.o.o. Rovinj.

Akti za gradnju: Nema.

Informacije sudionika: Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. KOMENTAR LEGALITETA GRAĐEVINE

Zemljišta, predmetom procjene, je u naravi pripadak nekadašnje prometne površine, a prema planiranoj namjeni u području gospodarske namjene. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, i spada u I kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to su zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastarskom operatu, parcelacijskim elaboratom spojena u novoformiranu građevinsku česticu sukladno važećoj zakonskoj regulativi i prostorno planskoj dokumentaciji, te se sukladno svemu navedenom smatra legalnom.

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

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

5.5.1. PREDMETNA ČESTICA - EVIDENTIRANA POVRŠINA

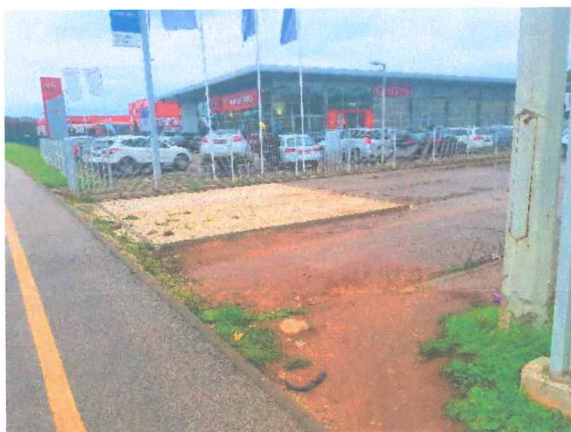
R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1658/25	1/1	MAGISTRALNA CESTA	1.	273	m2
Sveukupno P zeljišta:					273	m2

5.5.2. NOVOFORMIRANA ČES. - EVIDENTIRANA POV. U PARCELACIJSKOM ELABORATU

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1671/1	1/1	ORANICA	1.	6.187	m2
Sveukupno P zeljišta:					6.187	m2
Sveukupno P čestica iz 5.5.1.:					273	m2

5.6. FOTODOKUMENTACIJA





6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	I kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađeno.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcele se nalaze unutar izgrađene zone gospodarske namjene, u neposrednoj blizini glavnih gradskih prometnica, trgovački centara, mora, smještajnih kapaciteta, blizini središta grada s vrlo dobrom infrastrukturom.
Komunalna opremljenost:	Uz predmetne površine je izvedena komunalna infrastruktura, s asfaltiranim prometnim površinama i podzemnim instalacijama.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Asfaltirana prometnica s obostranim nogostupima i kompletnom infrastrukturom.
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:	Izgrađena u javnoj površini.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta, oborinska odvodnja i obostrani nogostupi na javnoj površini, ulica Prekomorskih brigada i Labinska ulica.

Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Šijana u kojem se nalazi predmetna nekretnina je I zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 138,29 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetno zemljište ima uvjete za gradnju građevina sukladno važećem prostornom planu uređenja grada Pula.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina je neizgrađena, drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim građevinama i prometnicama.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

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

Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010).

Komunalni doprinos obračunava se u skladu s obujmom, odnosno po m³ (prostornom metru) građevine koja se gradi na građevnoj čestici, a kod građevine koja se uklanja zbog građenja nove građevine ili kada se postojeća građevina dograđuje ili nadograđuje, komunalni se doprinos obračunava na razliku u obujmu u odnosu na prijašnju građevinu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m² tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m² izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun po m³ građevina u toj zoni. Način utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa određen je pravilnikom kojeg donosi ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo. Nekretnina se sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u I zoni gdje je određena jedinična cijena 138,29 kn/m³ obujma

6.4. VODNI DOPRINOS

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

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 NEKRETNINA U RH

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

Uspoređujući visine cijena koje su trenutne sa cijenama nekretnina 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 Zemljišta

Grad Zagreb i dalje prednjači u visini prosječne cijene zemljišta od 255 eura/m² 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 izuzetno atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u središtu poslovne zone s izgrađenim trgovačkim centrima, prodajno servisnim salonima, bankama, uz glavni gradskih i državnih prometnica, pogodnoj za gospodarske namjene - kako za poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2), tako i za gospodarske, poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1). Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta.

Zadnje prosječne postignute cijene, na bliskim lokacijama i sličnih obilježja, iznosile su **42 - 101 € /m²**. Trenutno je pojačana aktivnost na tržištu, mala ponuda atraktivnih nekretnina na prodaju, te pozitivni ekonomski aspekti društva, koji ipak nisu značajno utjecali na cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnosti (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 nekretnosti (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 nekretnosti (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 nekretnosti 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 nekretnosti mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekte.

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.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,66	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,82	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,66	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	106,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od 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/Pokazatelj/MSI%20CIJENE.xlsx

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

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

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

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, ne postoji uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, kao i podataka koji su dostavljeni iz dostupne baze podataka Grada Pula, 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 Pula. 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 nekretnina, koje su predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja grada Pula, planirane namjene "GOSPODARSKA NAMJENA", u postupku procjene posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije i gospodarske namjene na kojima je dozvoljena gradnja, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze poredbene nekretnine, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja građevina gospodarske namjene, za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene K1 i I2, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, po potrebi će se primjeniti čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

- 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
- 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 I kategorije (koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima po potrebi će se koristiti koeficijent za tu 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 - MJEŠOVITA NEMJENA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	273,00
Vrsta:	I2, K1
Mjera:	0,80
Kategorija:	1.
Lokacija:	Šijana
Dan vrednovanja:	30. studeni 2018. godine

9.1.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine

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 e-nekretnina, dostupnih procjeniteljima, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, promjena u zemljišnim knjigama i pregleda Odluka o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnina i Odluka o kupnji zemljišta. Podaci su arhivirani u bazi e-nekretnina, a mogu se provjeriti na Općinskom sudu Pula-Pola.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, pet građevinskih zemljišta, sličnih obilježja prodanih u slobodnoj prodaji, u periodu 2014-2018. godine, što je period koji je propisan Pravilnikom o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

9.2. PODACI POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Pula	1671/8	643	62	07.01.2015.	K1 (122)	0,50	1	Šijana
2.	Pula	1712	175	60	07.03.2018.	K1 (50)	0,50	1	Šijana
3.	Pula	1646/1	1191	67	20.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	Šijana
4.	Pula	1534/2	2911	42	08.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	Šijana
5.	Pula	1639/2	772	101	17.02.2016.	K1 (51)	0,50	1	Šijana

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 baze podataka e-nekretnina vidljivo je da nema zemljišta koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

Pojedine transakcije, koje su prepoznate, a značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, su isključene zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti, u samom postupku odabira, prije grubog čišćenja.

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	1671/8	643	62,0	07.01.2015.	K1 (122)	0,50	1	-7,10	%
2.	Pula	1712	175	60,0	07.03.2018.	K1 (50)	0,50	1	-10,67	%
3.	Pula	1646/1	1191	67,0	20.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	0,90	%
4.	Pula	1534/2	2911	42,0	08.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	-58,10	%
5.	Pula	1639/2	772	101,0	17.02.2016.	K1 (51)	0,50	1	34,26	%
Prosječna cijena u €/m ² :				66,4						

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

- transakcija pod rednim brojem 4 zbog preniske jedinične cijene,
- transakcija pod rednim brojem 5 zbog previsoke jedinične cijene.

Kako je bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne

vrijednosti, pronađeno je tri realizirane kupoprodaje unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **66,40 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, parcela na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 8. stavak 1. i čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti 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 parcele	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.	Pula	1671/8	643	62,0	07.01.2015.	101,00	109,33	1,08	66,96	€
2.	Pula	1712	175	60,0	07.03.2018.	110,54	109,33	0,99	59,40	€
3.	Pula	1646/1	1191	67,0	20.03.2018.	110,54	109,33	0,99	66,33	€
Prosječna cijena u €/m ² :									64,23	€

10.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Međuvremenski i orijentacijski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1671/8	643	66,96	0,50	0,50	1,00	1,00	66,96	€
2.	Pula	1712	175	59,40	0,50	0,50	1,00	1,00	59,40	€
3.	Pula	1646/1	1191	66,33	0,50	0,50	1,00	1,00	66,33	€
Prosječna cijena u €/m ² :				64,23					64,23	€

10.3. DODACI ILI ODBICI NA POLOŽAJNA OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetnu nekretninu, k.č.br.: 1658/25, k.o. Pula, koja je namjenom planirana za gradnju građevine gospodarske namjene, te položaja nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

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

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

KOEFICIJENT PROMETNE POVEZANOSTI	$k_{pp} =$	1,10	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,10	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,05	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	1,00	0,14

$$K_p = 0,35 \times 1,10 + 0,22 \times 1,15 + 0,29 \times 1,05 + 0,14 \times 1,00 = 1,07$$

Povezanost predmetnog područja je odlična, uz glavne gradske prometnice, te je odabran koeficijent 1,10 u odnosu na poredbene nekretnine obzirom da je predmetna u boljem području, koeficijent dobre adrese od 1,10, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,05 zbog izvedene sekundarne komunalne i energetske infrastrukture, za planirano područje nije potrebno graditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina neopterećena pravom služnosti održavanja ili drugim teretima služnosti, građenja i sl.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

11.1. IZRAČUN ZNAČAJNOG ODSTUPANJA - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeaka u %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	1671/8	643	62	66,96	66,96	-4%	-2,73	7
2.	Pula	1712	175	60	59,40	59,40	8%	4,83	23
3.	Pula	1646/1	1191	67	66,33	66,33	-3%	-2,10	4
	Prosječna cijena €/m ²				64,23				34

Standardno odstupanje (+): 3,37	5%
Pravilo dva sigma (+): 6,74	10%

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

11.2. KUMULATIVNI IZRAČUN

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	64,23 €	x	273	=	17.535	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	17.535,00	x	1,07	=	18.762,45	€
Privremena vrijednost:				=	18.762	€
Tržišna vrijednost ukupno zaokruženo:				=	18.800,00	€
Tržišna vrijednost ukupno €/m ² :				=	68,86	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, građevinskog zemljišta ukupne promatrane površine 273 m², gospodarske namjene, poslovne i komercijalne, u obuhvatu GUP-a Pula, u centralnom dijelu gradske četvrti Šijana u gradu Pula, k.č.br.: 1658/25, od koje se s drugim česticama formira, sukladno važećoj zakonskoj regulativi i prostorno planskoj dokumentaciji, građevina čestica k.č.br.: 1671/1 ukupne površine 6.187 m², u k.o. Pula, kao da su ponuđene na prodaju na otvorenom tržištu u trenutku vrednovanja.

Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST kn/€	IZNOS
Usporedna procjena	18.800,00	7,42 kn	139.496,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			18.800,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			139.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			69,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			509,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, gradivog građevinskog zemljišta koju čini k.č.br.: 1658/25, k.o. Pula, sveukupne promatrane površine 273 m², uz ulice Prekomorskih brigada i Labinska ulica u gradu Pula, u vlasništvu Grada Pula, u idealnom omjeru 1/1, na dan 30. studeni 2018., razumno predstavljena iznosom od:

18.800,00 €

(slovima: osamnaestisućaoamstotina eura)

odnosno:

139.000,00 kn

(slovima: osamnaestisućaoamstotina eura)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,416001 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja.

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.

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

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata. Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

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

Sastavni dijelovi ove procjene su:

14. 1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
14. 2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
14. 3. Kopija katastarskog plana - parcelacijski elaborat, preslika.

U Puli, 30. studeni 2018. godine



14. PRIVITCI:**14.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA

Stanje na dan: 27.11.2018. 00:58

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11645/2018

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11967

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1658/1	MAGISTRALNA CESTA			1561	
2.	1658/4	PAŠNJAK			193	
3.	1658/21	PRIVREDNO DVORIŠTE			49	
4.	1658/24	CESTA, C. PREKOMORSKIH BRIGADA			2085	
5.	1658/25	MAGISTRALNA CESTA			273	
		UKUPNO:			4161	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno 22. svibnja 2003. godine br. Z-3629/03 Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Pazin, Ispostava Pula br. UP/I-932-07/03-02/232 od 1. travnja 2003. godine, nacrti i čl. 75. st. 2. Zakona o gradnji NN 52/99 zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na k. č.br. 1658/1 nije priložena uporabna dozvola.	
1.2	Zaprimljeno 17.06.2015. broj Z-6113/15 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/10-02/606 od 7. prosinca 2010. godine sa pet nacrti te pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/15-02/366 od 18. svibnja 2015. godine, zabilježuje se da se upis izvršen pod AII red. br. 1.1. ovosudnim rješenjem posl. br. Z-3629/03, sada odnosi i na novonastalu kč.br. 1658/25.	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD PULA		
2.1	Primljeno 25. ožujka 2003. br. Z- 2070/03 Usljed prijenosa nekretnina u A, prenosi se i slijedeći upis: Primljeno 27. lipnja 2002. br. Z-4382/02 Zabilježuje se podnesena žalba Republike Hrvatske zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli protiv ovosudnog rješenja posl. br. Z-968/99.	
3.1	Zaprimljeno 10.02.2012. broj Z-1539/12 Temeljem čl. 34. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10), zabilježuje se postupak koji se vodi kod Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Pula - Pola pod klasom: UP/I-350-06/11-04/05, u pogledu kč.br. 1658/1.	

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 11967B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 17.06.2015. broj Z-6113/15 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/10-02/606 od 7. prosinca 2010. godine sa pet nacrti te pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: UP/I-932-07/15-02/366 od 18. svibnja 2015. godine, zabilježuje se da se upis izvršen pod B red. br. 3.1. ovosudnim rješenjem posl. br. Z-1539/12, sada odnosi i na novonastalu kč.br. 1658/25.	
4.1	Zaprimljeno 10.02.2012. broj Z-1540/12 Temeljem čl. 34. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10), zabilježuje se postupak koji se vodi kod Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Pula - Pola pod klasom: UP/I-350-06/11-04/04, u pogledu kč.br. 1658/1.	
4.2	Zaprimljeno 17.06.2015. broj Z-6113/15 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: 932-06/10-02/606 od 7. prosinca 2010. godine sa pet nacrti te pravomoćnog Rješenja DGU - Područnog ureda za katastar Pula - Pola klasa: UP/I-932-07/15-02/366 od 18. svibnja 2015. godine, zabilježuje se da se upis izvršen pod B red. br. 4.1. ovosudnim rješenjem posl. br. Z-1540/12, sada odnosi i na novonastalu kč.br. 1658/25.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2018.

14.2. POSJEDOVNI LIST



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2018. 00:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

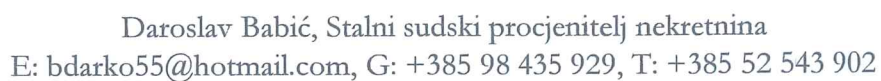
Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11266

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA, PULA (VLASNIK)	88733676642

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1658/25	CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA	273	10		
			MAGISTR.CESTA	273			



ISKAZ POVRŠINA

K.O. Pula, MBR 324256

Dostavačnje stanje			Novo stanje				
1	2	3	4	5	6	7	8
broj k.č.	Vrsta uporabe	Površina k.č. m ²	broj k.č.	ukupna površina k.č. m ²	Vrsta uporabe	Površina m ²	način računanja površine
1671/1	oranica	5339	1671/1	8187	dvoršte	6137	iz koordinata detaljnih točaka: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,47,46,45,44,43,101,106, 105
1662/1	građ ulica	250	poništava se				
1658/5	oranica	71	poništava se				
1662/5	neplodno	522	1662/5	356	ulica	356	iz koordinata detaljnih točaka: 103,104,2,105,106,102
1658/25	magistralna cesta	273	poništava se				
		6455		5543		6543	

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnosti u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka meda) dobivenih temeljem terenskih mjerenja (čl. 35 Pravilnika o katastru zemljišta NN 84/2007)

Rekapitulacija površina nove k.č. 1671/1

1671/1	6187 m ²	1671/1	5344 m ²
		1662/1	251 m ²
		1658/5	71 m ²
		1658/25	356 m ²
		čio 1662/5	165 m ²
Ukupno	6187 m ²		6187 m ²

U Rovinju, 30. lipnja 2018. godine

Izradila: mr.sc. Marija Brajković dipl.ing.geod.

mr.sc. Marija Brajković
dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodazije
PARTICELA d.o.o.
Rovinj

Geo 273

**PARTICELA d.o.o.**

GEODETSKI POSLOVI, 52210 Rovinj, Aldo Rismondo 18
OIB: 70790647833 IDAN: HR0523800051140012944 IKB d.d.

mr.sc. Marija Brajković, dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodazije i stalni sudski vještak
Mob: 099 517 2047, tel: 062 753 470
marija.brajkovic@particela.com, www.particela.com

ISKAZ POVRŠINA

K.O. Pola, MBR 324266

Dosađanje staro			Novo stanje				
1	2	3	4	5	6	7	8
broj k.č.	Vrsta uporabe	Površina k.č. m ²	broj k.č.	ukupna površina k.č. m ²	Vrsta uporabe	Površina m ²	način računanja površine
1671/1	oranica	5339	1671/1	6187	dvoriste	6187	iz koordinata detaljnih točaka: 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,47,46,45,44,43,101,106, 105
1662/1	grad ulica	250	poništava se				
1658/5	oranica	71	poništava se				
1662/5	neplodno	522	1662/5	356	ulica	356	iz koordinata detaljnih točaka: 103,104,2,105,106,102
1658/25	magistralna cesta	273	poništava se				
		6455		6543		6543	

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnosti u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata i onih točaka među) dotičenih tercijem terenskih mjerenja (čl. 35 Pravilnika o katastru zemljišta NN 84/2007)

Rekapitulacija površina nove k.č. 1671/1

1671/1	6187 m ²	1671/1	5344 m ²
		1662/1	251 m ²
		1658/5	71 m ²
		1662/5	356 m ²
		dio 1662/5	165 m ²
Ukupno	6187 m²		6187 m²

U Rovinju, 30. lipnja 2018. godine

Izradila: mr.sc. Marija Brajković dipl.ing.geod.

mr.sc. Marija Brajković
dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodetije
PARTICELA d.o.o.
Rovinj

Geo 27a

**PARTICELA d.o.o.**

GEODETSKI POSLOVI, 52210 Rovinj, Aldo Rismondo 18
OIB: 78799647633 ICAN: HR0523800951140012944 IKB d.d.

mr.sc. Marija Brajković, dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodetije i stalni sudski vještak
Mob: 099 517 2947, tel: 052 753 470
marija.brajkovic@particela.com, www.particela.com

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA - POLA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



VRSTA NEKRETNINA:

Građevinsko zemljište II kategorije, čestica ukupne površine 522 m², dio ulice Labinska, izgrađena pristupna prometnica do građevinskih čestica zone gospodarske - proizvodne, industrijsko-zanatska (I2), odnosno poslovne namjene - trgovačko uslužne namjene (K1).

KATASTARSKE ČESTICE:

dio 1662/5

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula.

ADRESA NEKRETNINA:

Labinska ulica, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

AUTOHRVATSKA PULA d.o.o.

ADRESA VLASNIKA:

43. Istarske divizije 6, Pula

OIB VLASNIKA:

41065366496

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju na tržištu.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 18.800,00 € ili 139.000,00 kn

Pula, 30. studeni 2018. godine



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - PROMETNA POVRŠINA

PODACI O NARUČITELJU			
1.	Naručitelj	GRAD PULA - POLA	
2.	Adresa naručitelja	Forum 2. 52 100 PULA	
3.	OIB naručitelja	79517841355	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Gradivo građevinsko zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište II kategorije	
6.	Opis nekretnine	Infrastrukturna namjena - izgrađeno	
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Labinska ulica, Pula	
8.	Gradska četvrt	Šijana	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Vrsta izvataka	ZK izvadak	
10.	Općinski sud	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	dio 1662/5	
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	15271	
14.	Vlasništvo	AUTOHRVATSKA PULA d.o.o.	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	12003	
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	----	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	----	
PREDMET PROCJENE I PLANIRANE GRAĐEVINE			
23.	Katnost planirane građevine	----	
24.	Godina gradnje	----	godina
25.	Planirana NP (m2)	0,00	m2
26.	Planirana GBP (m2)	0,00	m2
27.	Planirana NKP (m2)	0,00	m2
28.	Planirani V (m3)	#REF!	m3
29.	Površina zemljišta - predmetna (m2)	356	m2
30.	Površina zemljišta - evidentirana (m2)	522	m2
31.	Klimatizacija	-	
32.	Energetski certifikat i razred	-	
33.	Stanje nekretnine	Neizgrađeno.	
34.	Dovršenost (%)	0	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
35.	Tržišna vrijednost	18.800,00	EUR
36.	Nova građevinska vrijednost planirane građ.	-	EUR
37.	Metoda procjene	Poredbena	
38.	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja	-	EUR
39.	Tržišna vrijednost budućeg stanja	-	EUR
40.	Dan vrednovanja	30. studeni 2018. godine	
41.	Dan kakvoće	30. studeni 2018. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-1430/11-
Datum: 29. veljače 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli – Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98 i 88/08), 29. veljače 2016.

riješio je

DAROSLAV BABIĆ, OIB 59276906493, od oca Mije, rođen 17. travnja 1968., građevinski tehničar iz Pule, Koparska 46, ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od dana 27. veljače 2016., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-1430/11 od 27. veljače 2012. Daroslav Babić imenovan je stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Po isteku roka od četiri godine, a radi ponovnog produljenja mandata sudskog procjenitelja Daroslav Babić obratio se predsjedniku Županijskog suda u Puli - Pola i uz zamolbu dostavio potrebnu dokumentaciju, pa kako je utvrđeno da su u cijelosti ispunjeni uvjeti iz čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Daroslav Babić, Pula, Koparska 46
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednice
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/14),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

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

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- PPUG Pula (SN br.:12/06, 12/12, 05/14, 08/14 - pročišćeni tekst , 07/15, 10/15, 5/16, 8/16, 2/17, 5/17 i 8/17), GUP Grada Pule (SN br. 5A/08, 12/12, 5/14, 8/14, 10/14, 7/15, 9/15, 2/17, 5/17 i 9/17)
<http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 66/13),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak:	Na zahtjev Naručiitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0330-18-666 od 29. studeni 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, dijela katastarske čestice na kojoj je izgrađena pristupna prometnica, zemljišta u zoni gospodarske namjene - poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2) i poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1), dio k.č. br.: 1662/5 u k.o. Pula, a sastavni je dio ulice Labinska, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i uporabi.
Dan vrednovanja:	30. studeni 2018. godine
Dan kakvoće:	30. studeni 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	29. studeni 2018. godine, od 15.30 - 16.00 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA - POLA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Korištenje procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi otkupa, odnosno određivanja naknade potpunog izvlaštenja zemljišta za rješavanje imovinskih odnosa na kojoj je izgrađena prometna površina s komunalnom infrastrukturom, dio ulice Labinska, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica dijela naselja, koju čini i predmetna k.č. br.: 1662/5 u k.o. Pula, sveukupne evidentirane površine čestice 522 m ² , u skladu s

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o građevini:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja zemljišta, građevinskih čestica, s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine, temeljem postavljenog zadatka i zahtjeva Naručiitelja koji isključuje vrednovanje izgrađenih građevinskih dijelova na dijelovima čestica, kao i zatečenih stabala. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, te se smatra da nema drugih tereta osim evidentiranih. Procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Izgrađena čestica, zemljište II kategorije, u zoni gospodarske namjene - industrijsko-zanatske namjene (I2) i trgovačko-uslužne namjene (K1), područje obuhvata GUP Pula, pripadak postojeće asfaltirane prometne površine s kompletno izgrađenom komunalnom infrastrukturom.
Adresa nekretnine:	Labinska ulica, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	15271
Katastarska čestica broj:	dio 1662/5
Adresa kat. čestice:	CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA
Opis nekretnine iz ZK:	MAGISTRALNA CESTA
Katastarska općina:	Pula.
Predmetna površina:	356
Posjedovni list broj:	12003

Namjena nekretnine: Gradnja građevina infrastrukturne namjene postojeće izgrađene zone u kojima se mogu obavljati djelatnosti industrijsko-zanatske namjene (I2), proizvodne djelatnosti, proizvodnja i distribucija električne energije, djelatnosti građevinarstva, djelatnosti prekrcaja i skladištenja, kao i djelatnosti gospodarska - poslovna namjena, trgovačko-uslužne namjene

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Naselje: Gradska četvrt Šijana.

Položaj u naselju i okruženje: Nekretnina se nalazi u centralnom dijelu naselja Šijana, između stambenog dijela naselja, te površina gospodarsko-poslovne namjene, mješovite i javnih zelenih površina, uz glavnu gradsku prometnicu, te neposrednoj blizini trgovačkih centara, poslovnih i finansijskih ureda s velikom frekvencijom stanovništva, nastalo u drugoj polovici 20 stoljeća. Područje karakterizira otvorenost, zgrade sa poslovnim prostorima, trgovinama, javne zelene i zaštitne zelene površine, te važne prometne površine. U predmetni dio naselja su građevine s trgovačkim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe. Dio Pule, u kojem se nalazi predmetna nekretnina ima obrazovne ustanove, vrtić, osnovnu školu, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, koje se nalaze na relativno maloj udaljenosti.

Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:

Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao aktivna i JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, u građevinskom području stambene namjene, u naravi čestica na kojoj je izgrađena prometnica, obuhvat prostornog plana PPUG Pula, a koji obuhvaća dio predmetne nekretnine, k.č. br.: 1652/5, od koje se dijelom formira nova građevinska čestica oznake, k.č.br.: 1671/1 u k.o. Pula, sukladno navedenom planu.

Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetnu nekretninu:

Dio predmetne čestice je planirani pripadak neizgrađenog zemljišta u gradivom dijelu naselja, dvojake namjene. Površine gospodarsku - proizvodnu namjenu čini industrijsko-zanatska namjena (I2). Unutar površina industrijsko-zanatske namjene (I2) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- proizvodne djelatnosti osim: duhanske proizvodnje, proizvodnje oružja i streljiva, proizvodnje motornih vozila (dozvoljena je proizvodnja dijelova i pribora za motorna vozila), proizvodnje tkanine, štavljena i obrade kože, piljene građe, furnira, celuloze, papira, kartona, proizvodnje osnovnih kemikalija, umjetnih i sintetskih vlakna, sirovog željeza, čelika i ferolegura, plemenitih i obojenih metala, lijevanje metala, kovanje, štancanje i valjanje metala te skupljanje, pročišćavanje i distribucija vode
- proizvodnja i distribucija električne energije (obnovljivi i neobnovljivi izvori energije osim vjetroturbina)
- djelatnosti građevinarstva
- djelatnosti prekrcaja i skladištenja i pripada površinama gospodarska -

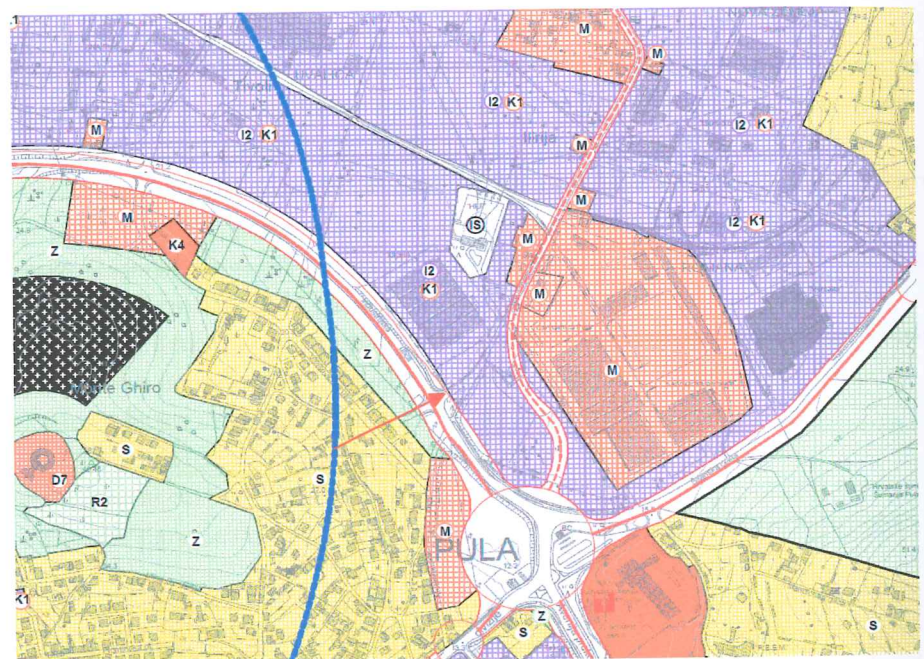
poslovna namjena, gdje se obavljaju djelatnosti trgovačko-uslužne namjene (K1). Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti.

U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.
- djelatnosti sporta i rekreacije.

Prostoripovršine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

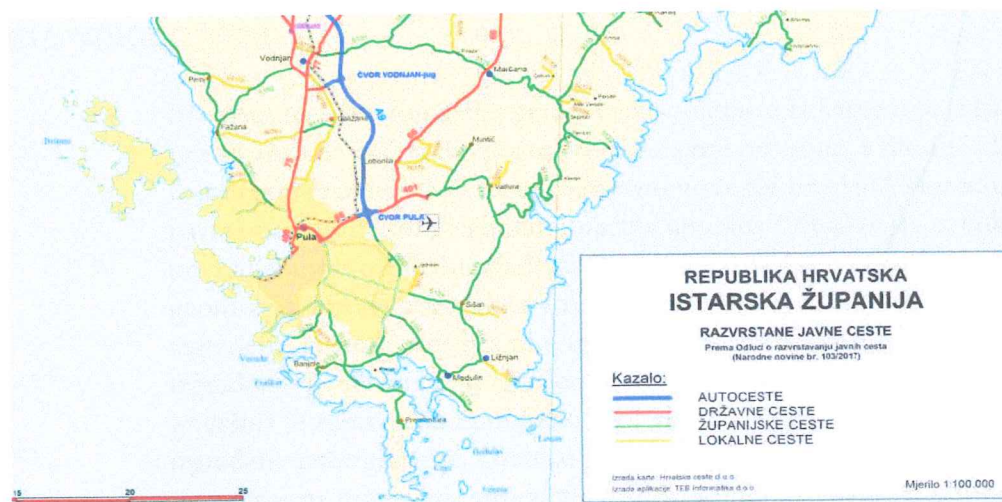
	Stambena namjena stambena namjena S i različitica stambena namjena RS
	Mjlovlia namjena mještacka namjena M i različitica mještacka namjena MS
	Javna i društvena namjena općinska i društvena D, općinska D1, općinska D2, općinska D3, općinska D4, općinska D5, općinska D6, općinska D7, općinska D8, općinska D9
	Gospodarska namjena - proizvodna proizvodna G i različitica proizvodna GS
	Gospodarska namjena - poslovna namjena poslovna K i različitica poslovna KS
	Gospodarska namjena - ugostiteljska namjena ugostiteljska U i različitica ugostiteljska US
	Plažni objekt
	Gospodarska namjena - poljoprivredna namjena poljoprivredna L i različitica poljoprivredna LS
	Gospodarska namjena - luka posebne namjene luka posebne namjene T i različitica luka posebne namjene TS
	Sportsko rekreacijska namjena sportsko rekreacijska R i različitica sportsko rekreacijska RS
	Javna zelena površina javna zelena površina Z
	Zaključna zelena površina zaključna zelena površina Z
	Površina infrastrukturnih sustava površina infrastrukturnih sustava I i različitica površina infrastrukturnih sustava IS
	Gradište
	Pijavica površina



GUP GRADA PULA - Korištenje i namjena prostora, (1.B.).

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke 1,50 km, željezničkog kolodvora 1,80 km, gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom. Udaljenost od piključka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 2,70 km. Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 5,50 km. Udaljenost od centra grada Pula, gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili gradskim prijevozom, cca 3,10 km.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Stanje prometnice:
Topografija:

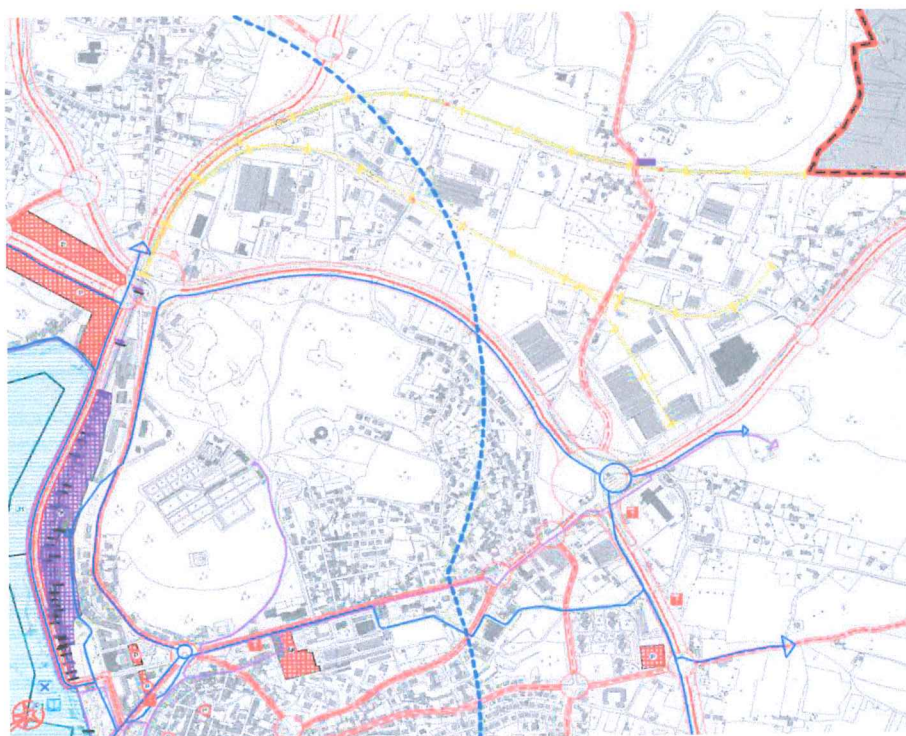
Postojeće prometnice, kojoj je i promatrana nekretnina pripadaka, koje su međusobno povezane i čine cjelinu, su glavna gradska prometnica, ulica Prekomorskih brigada i ulica Labinska, formirane između, pretežito, neizgrađenih građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirane s izvedenim obostranim nogostupima, javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom. Pristup s javnih prometnih površina do promatranih čestica je moguć s sjeveroistočne strane, uređenim kolnim i pješačkim pristupom, u razini uređenog okoliša postojećih izgrađenih građevinskih čestica, prometnicama s izgrađenom komunalnom i energetskom infrastrukturuom.

Održavane asfaltirane prometnice u dobrom stanju.

Predmetne čestice su u oštrom nagibu smjera sjever-jug, a okolni teren, susjedne parcele su uzdignute i upuštene topografije, sukladno uporabi.

LEGENDA

1. Tip objekta	2. Tip objekta
3. Tip objekta	4. Tip objekta
5. Tip objekta	6. Tip objekta
7. Tip objekta	8. Tip objekta
9. Tip objekta	10. Tip objekta
11. Tip objekta	12. Tip objekta
13. Tip objekta	14. Tip objekta
15. Tip objekta	16. Tip objekta
17. Tip objekta	18. Tip objekta
19. Tip objekta	20. Tip objekta
21. Tip objekta	22. Tip objekta
23. Tip objekta	24. Tip objekta
25. Tip objekta	26. Tip objekta
27. Tip objekta	28. Tip objekta
29. Tip objekta	30. Tip objekta
31. Tip objekta	32. Tip objekta
33. Tip objekta	34. Tip objekta
35. Tip objekta	36. Tip objekta
37. Tip objekta	38. Tip objekta
39. Tip objekta	40. Tip objekta
41. Tip objekta	42. Tip objekta
43. Tip objekta	44. Tip objekta
45. Tip objekta	46. Tip objekta
47. Tip objekta	48. Tip objekta
49. Tip objekta	50. Tip objekta
51. Tip objekta	52. Tip objekta
53. Tip objekta	54. Tip objekta
55. Tip objekta	56. Tip objekta
57. Tip objekta	58. Tip objekta
59. Tip objekta	60. Tip objekta
61. Tip objekta	62. Tip objekta
63. Tip objekta	64. Tip objekta
65. Tip objekta	66. Tip objekta
67. Tip objekta	68. Tip objekta
69. Tip objekta	70. Tip objekta
71. Tip objekta	72. Tip objekta
73. Tip objekta	74. Tip objekta
75. Tip objekta	76. Tip objekta
77. Tip objekta	78. Tip objekta
79. Tip objekta	80. Tip objekta
81. Tip objekta	82. Tip objekta
83. Tip objekta	84. Tip objekta
85. Tip objekta	86. Tip objekta
87. Tip objekta	88. Tip objekta
89. Tip objekta	90. Tip objekta
91. Tip objekta	92. Tip objekta
93. Tip objekta	94. Tip objekta
95. Tip objekta	96. Tip objekta
97. Tip objekta	98. Tip objekta
99. Tip objekta	100. Tip objekta



GUP GRADA PULA - Promet (približan položaj promatrane nekretnine).

Zatečeno stanje zemljišta: Predmetna čestica je u naravi pripadak pristupne prometnice, dio ulice Labinska, u uporabi za kolni i pješački promet, asfaltirana površina s izgrađenim nogostupima, odvodnjom oborinskih voda i javnom rasvjetom.

[illegible]
$$7 \text{ y.o. } 1 \text{ 1. } 1 \text{ y.o. } 1 \text{ y.o.}$$

708

11. 1. 1. 1. 1.

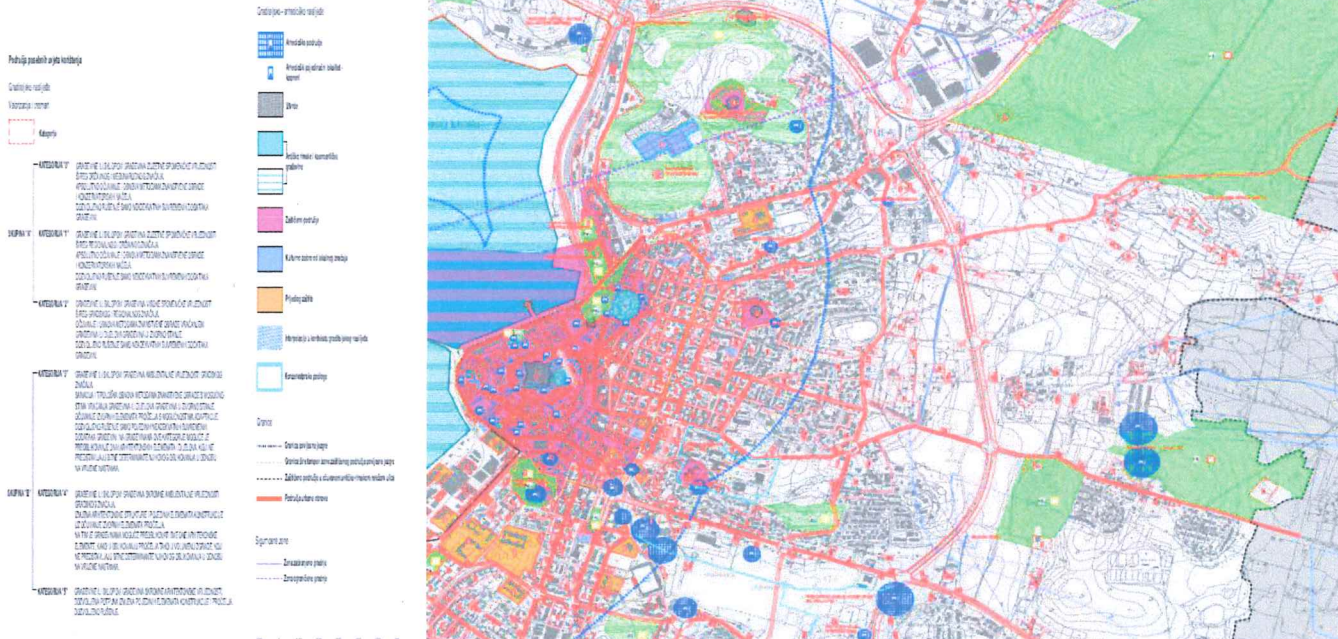
1 1 1 1 1 1 1 1

$$Z_{\alpha} = \frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 1 & \omega & \omega^2 \\ 1 & \omega^2 & \omega \end{pmatrix} \quad T = \frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 1 & \omega & \omega^2 \\ 1 & \omega^2 & \omega \end{pmatrix} \quad \text{and} \quad \frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 1 & \omega & \omega^2 \\ 1 & \omega^2 & \omega \end{pmatrix} = \frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 & 1 & 1 \\ 1 & \omega & \omega^2 \\ 1 & \omega^2 & \omega \end{pmatrix}$$

ЗОР

[illegible]

1 1 1 V1 1 1 1 1



obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se 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 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 površine gospodarske namjene – poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2) i poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1), područje planskih mjera korištenja i namjene, obuhvat prostornog plana grada Pula.

ZONA G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA – Područja pretežite gradnje svih namjena osim novoplanirane stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice osim ulične, udaljene minimalno 6 metara. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Uvjeti iz GUP-a, lokacijski uvjeti i načini gradnje:

Za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone: 51,

Zona: G,

Minimalna površina izgrađenosti: 400 m²,

Maksimalna površina izgrađenosti: 25.000 m²,

Maksimalni koeficijent izgrađenosti: $ki=0,50$,

Najviša visina: 25 m,

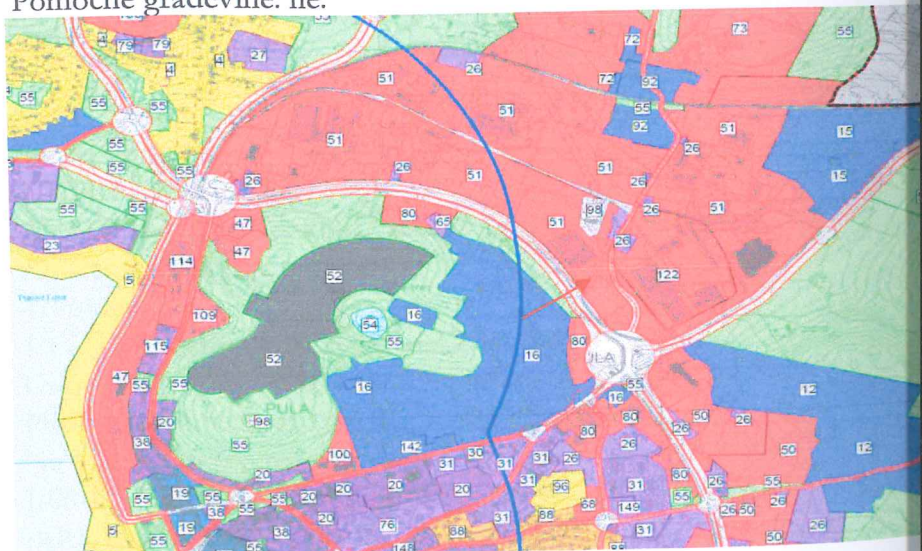
Najveći broj etaža: ---,

Građevina visokogradnje: da.

Pomoćne građevine: ne.

Uvjeti i način gradnje

- | | |
|---|---|
|  | A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.) |
|  | B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.) |
|  | C - polugrađene i ugrađene građevine malih gabarita |
|  | D - blokovske građevine |
|  | E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita |
|  | F - polugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita |
|  | G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita |
|  | H - poslovni tornjevi |
|  | I - gradski orijentiri |
|  | Grobilje |
|  | Povijesna jezgra |
|  | Uredene parterne površine |
|  | Infrastrukturni sustav |
- 12...111** Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Uvjeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata, odnosno čestica predmetom procjene, temeljem kopije katastarskog plana, nekretnina evidentirane površine 522 m², parcelacijom izračunati predmetni dio iznosi 356 m² – izgrađeno zemljište u uporabi pristupne prometne površine, oznake k.č.br.: 1662/5, k.o. Pula. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zemljišnoknjižnog uloška: 15271, predmetna nekretnina je u vlasništvu AUTOHRVATSKA d.o.o. iz Pule, u dijelu 1/1, oznake zemljište neplodno.

Izvodom iz posjedovnog lista br.: 12003., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je predmetna nekretnine upisana na istog vlasnika, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana iz parcelacijskog elaborata je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša, te sve ostale odlučne činjenice, kojom prilikom je utvrđeno da se iste ne koriste i da su zapuštene. Promatrana nekretnina je evidentirane u katastarskom operatu.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 12003 i izvratke iz zemljišne knjige, broj zk uloška: 15271, sa stanjem na dan 27.11.2018. godine, odnosno 26.11.2018. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 12003.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1662/5	OSTALO NEPLODNO	522	m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			522	m ²

Adresa k.č.:

LABINSKA ULICA

Ime vlasnika:

AUTOHRVATSKA PULA, SPLITSKA ULICA 7, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)

OIB vlasnika:

41065366496

Udio:

1/1

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška : 15271.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1662/5	NEPLODNO	522	m ²
Ukupna:			522	m ²

Upisi u DRUGI

ODJELJAK:

Nema upisa.

1. Vlasnički dio: 1/1

Ime vlasnika:

AUTOHRVATSKA PULA d.o.o.

Adresa vlasnika:

43. Istarske divizije 6, Pula

OIB:

41065366496

Ubilježeni tereti:

1. 1.1 Zaprimljeno 08.09.2005. broj Z-11700/2005

Uslijed prijenosa nekretnina u A prenosi se i slijedeći upis:

Primljeno 01. veljače 1993. br. Z-281/93

Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Pula od 12. veljače 1988. br. UP-I-06-VI-SD- 606/87 uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja dalekovoda Pula I - Pula II na teret kč. 1662/1 i dr. u korist:

RO "ELEKTROPRIVREDA" RIJEKA OOUR "ELEKTROPRIJENOS" OPATIJA

Neregistrirana prava i
obveze:

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

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:	Bez sudionika s procjeniteljem.
Izvadak iz ZK:	Dostavlje verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 15271 preuzet na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 26. studeni 2018. godine.
Posjedovni list:	Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 12003, sa stanjem na dan 26. studeni 2018. godine, preuzet na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata od DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola, Klasa: 932-06/18-02/1721, Urbroj: 541-2/2-18-3 od 11. listopada 2018. godine, izrađen od "PARTICELA" d.o.o. Rovinj.
Akti za gradnju:	Nema.
Informacije sudionika:	Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. KOMENTAR LEGALITETA GRAĐEVINE

Zemljišta, predmetom procjene, je u naravi pripadak nekadašnje prometne površine, a prema planiranoj namjeni u području gospodarske namjene. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, i 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 izgrađene i planirane prometnice u kojem je obuhvaćena predmetna nekretnina, a radi formiranja građevinske čestice, kojom se pristupa do građevinske čestice u vlasništvu istog vlasnika kao i predmetna. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastarskom operatu, postojeća uporaba i granja je u skladu s zakonskom regulativom, a parcelacijskim elaboratom cijepana na dio koji ostaje pripadak prometnice i dijelom spojena u novoformiranu građevinsku česticu sukladno važećoj zakonskoj regulativi i prostorno planskoj dokumentaciji, te se sukladno svemu

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

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

5.5.1. PREDMETNA ČESTICA - EVIDENTIRANA POVRŠINA

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1662/5	1/1	NEPLODNO	2	522	m2
Sveukupno P zeljišta:					522	m2

5.5.2. NOVOFORMIRANA ČES. - EVIDENTIRANA POV. U PARCELACIJSKOM ELABORATU

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1662/5	1/1	NEPLODNO	2.	356	m2
Sveukupno P predmetnog zeljišta:					356	m2

5.6. FOTODOKUMENTACIJA



6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Izgrađena prometna površina.
Položaj nekretnina u naselju:	Čestica se nalazi unutar planirane zone izgrađenih prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini je izvedena komunalna infrastruktura, s asfaltiranim prometnim površinama i podzemnim instalacijama.

Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05,78/10). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, poslovna 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. 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 NEKRETNINA U RH

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

Uspoređujući visine cijena koje su trenutne sa cijenama nekretnina 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 Zemljišta

Grad Zagreb i dalje prednjači u visini prosječne cijene zemljišta od 255 eura/m² 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 nalazi predmetna nekretnina je izuzetno atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u središtu poslovne zone s izgrađenim trgovačkim centrima, prodajno servisnim salonima, bankama, uz glavni gradskih i državnih prometnica, pogodnoj za gospodarske namjene - kako za poslovne, industrijsko-zanatske namjene (I2), tako i za gospodarske, poslovne namjene, trgovačko-uslužne namjene (K1). Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta.

Zadnje prosječne postignute cijene, na bliskim lokacijama i sličnih obilježja, iznosile su 42 - 101 € /m². Trenutno je pojačana aktivnost na tržištu, mala ponuda atraktivnih nekretnina na prodaju, te pozitivni ekonomski aspekti društva, koji ipak nisu značajno utjecali na 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 INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trmesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,67	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,60	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od 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 promatrana nekretnina, 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 Grada Pula, 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 Pula. 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 poredbeni metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnina, koje su predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja grada Pula, planirane namjene "GOSPODARSKA NAMJENA", u postupku procjene posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije i gospodarske namjene na kojima je dozvoljena gradnja, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze poredbene nekretnine, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja građevina gospodarske namjene, za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene K1 i I2, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, po potrebi će se primjeniti čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

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

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 po potrebi će se koristiti koeficijent za tu 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 - MJEŠOVITA NEMJENA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	356,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1,00
Kategorija:	2.
Lokacija:	Šijana
Dan vrednovanja:	30. studeni 2018. godine

9.1.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine

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 e-nekretnina, dostupnih procjeniteljima, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, promjena u zemljišnim knjigama i pregleda Odluka o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnina i Odluka o kupnji zemljišta. Podaci su arhivirani u bazi e-nekretnina, a mogu se provjeriti na Općinskom sudu Pula-Pola.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, pet građevinskih zemljišta, sličnih obilježja prodanih u slobodnoj prodaji, u periodu 2014-2018. godine, što je period koji je propisan Pravilnikom o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

9.2. PODACI POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Pula	1671/8	643	62	07.01.2015.	K1 (122)	0,50	1	Šijana
2.	Pula	1712	175	60	07.03.2018.	K1 (50)	0,50	1	Šijana
3.	Pula	1646/1	1191	67	20.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	Šijana
4.	Pula	1534/2	2911	42	08.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	Šijana
5.	Pula	1639/2	772	101	17.02.2016.	K1 (51)	0,50	1	Šijana

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 baze podataka e-nekretnina vidljivo je da nema zemljišta koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 1., Pravilnika o metodama procjene

nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

Pojedine transakcije, koje su prepoznate, a značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, su isključene zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti, u samom postupku odabira, prije grubog čišćenja.

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	1671/8	643	62,0	07.01.2015.	K1 (122)	0,50	1	-7,10	%
2.	Pula	1712	175	60,0	07.03.2018.	K1 (50)	0,50	1	-10,67	%
3.	Pula	1646/1	1191	67,0	20.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	0,90	%
4.	Pula	1534/2	2911	42,0	08.03.2018.	K1 (51)	0,50	1	-58,10	%
5.	Pula	1639/2	772	101,0	17.02.2016.	K1 (51)	0,50	1	34,26	%
Prosječna cijena u €/m ² :				66,4						

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

- transakcija pod rednim brojem 4 zbog preniske jedinične cijene,
- transakcija pod rednim brojem 5 zbog previsoke jedinične cijene.

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **66,40 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, odstupa svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, parcela na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 8. stavak 1. i čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti 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 parcele	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.	Pula	1671/8	643	62,0	07.01.2015.	101,00	109,33	1,08	66,96	€
2.	Pula	1712	175	60,0	07.03.2018.	110,54	109,33	0,99	59,40	€
3.	Pula	1646/1	1191	67,0	20.03.2018.	110,54	109,33	0,99	66,33	€
Prosječna cijena u €/m ² :									64,23	€

10.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Međuvremenski i orijentacijski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1671/8	643	66,96	0,50	0,50	1,00	1,00	66,96	€
2.	Pula	1712	175	59,40	0,50	0,50	1,00	1,00	59,40	€
3.	Pula	1646/1	1191	66,33	0,50	0,50	1,00	1,00	66,33	€
Prosječna cijena u €/m ² :				64,23					64,23	€

10.3. DODACI ILI ODBICI NA POLOŽAJNA OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetnu nekretninu, k.č.br.: 1658/25, k.o. Pula, koja je namjenom planirana za gradnju građevine gospodarske namjene, 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	$k_{pda} =$	1,07	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,05	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	1,00	0,14

$$K_p = 0,35 \times 1,10 + 0,22 \times 1,15 + 0,29 \times 1,05 + 0,14 \times 1,00 =$$

1,03

Povezanost predmetnog područja je odlična, a predmetni dio je pripadak glavne gradske prometnice, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine obzirom da je predmetna u boljem

području, koeficijent dobre adrese od 1,07 zbog uporabe predmetne nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,05 zbog izvedene sekundarne komunalne i energetske infrastrukture, za planirano područje nije potrebno graditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina neopterećena pravom služnosti održavanja ili drugim teretima služnosti,

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

11.1. IZRAČUN ZNAČAJNOG Odstupanja - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	1671/8	643	62	66,96	66,96	-4%	-2,73	7
2.	Pula	1712	175	60	59,40	59,40	8%	4,83	23
3.	Pula	1646/1	1191	67	66,33	66,33	-3%	-2,10	4
Prosječna cijena €/m ²				64,23				34	

Standardno odstupanje (+): 3,37

5%

Pravilo dva sigma (+): 6,74

10%

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

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, k.č.br.: 1662/5, k.o. Pula, je pripadak izgrađene pristupne prometne površine dijela ulice Labinska, u naravi asfaltirana prometnica s izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, kojom se pristupa do građevinskog zemljišta naselja Šijana, glavna prometnica naselja područja s izgrađenim građevinama visokogradnje, sabirna prometnica naselja na kojem su izgrađene građevine visokogradnje, stambene namejene, GOSPODARSKA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog svoje namjene 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 građevina visokogradnje.

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 prodano na slobodnom tržištu nekretnina te je I kategorije, a zbog svoje površine, oblika i namjene predmetna nekretnina je II kategorija, gdje je propisani odnos udjela vrijednosti u postotcima 50-80 %. Za predmetnu nekretninu se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina zbog prostornim planom definirane namjene zemljišta, infrastrukturna namjena, te činjenice da je predmetna nekretnina u naravi izgrađena

površina s kompletnom komunalnom i energetsom infrastrukturom za česticu s izgrađenom građevinom uz predmetnu nekretninu koja je u istom vlasničkoj strukturi.

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 I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 1662/5, k.o. Pula	II kategorija (prometne površine)	356,00	64,23	80	18.292,70
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					18.292,70

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina, novoformirana građevinska čestica oznake k.č.br.: 1671/1 u k.o. Pula, kojoj je dio predmetne pripadak, se nalazi u zoni GOSPODARSKA NAMJENA, u vrijeme izrade ovog elaborata, je gradivo građevinsko zemljište I kategorije. Kako je pristupna prometnica izgrađena, a na povezanim nekretninama nema izgrađenih građevina uz nekretninu predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka na tom zemljištu.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 1662/5 u k.o. Pula u zoni GOSPODARSKA NAMJENA, i zemljište koje se nalaze uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da nema izgrađenih građevina ili građevinskih elemenata i da se u vrijeme očevida koristi kao javna prometna površina.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

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

11.2. KUMULATIVNI IZRAČUN

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	51,38 €	x	356	=	18.291	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	18.291,00	x	1,03	=	18.839,73	€
Posljedični dobici (izračun iz stavka 11.2. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost s dodacima i odbicima)	18.839,73	-	0,00	=	18.839,73	€
Privremena vrijednost:				=	18.840	€
Tržišna vrijednost ukupno zaokruženo:				=	18.800,00	€
Tržišna vrijednost ukupno €/m ² :				=	52,81	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, izgrađenog zemljišta ukupne evidentirane površine 522 m², promatrane površine 356 m², infrastrukturne, u centralnom dijelu gradske četvrti Šijana u gradu Pula, dio k.č.br.: 1662/5, od koje dio ostaje pripadak dijela ulice Labinska, a dio se povezuje s drugim česticama od kojih se formira, sukladno važećoj zakonskoj regulativi i prostorno planskoj dokumentaciji, građevina čestica k.č.br.: 1671/1 ukupne površine 6.187 m², u k.o. Pula, kao da su ponuđene na prodaju na otvorenom tržištu u trenutku vrednovanja.

Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjembenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST kn/€	IZNOS
Usporedna procjena	18.800,00	7,42 kn	139.496,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			18.800,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			139.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			53,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			390,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost predmetnog dijela nekretnine, zemljište u naravi pristupna prometnica, koju čini dio k.č.br.: 1662/5, k.o. Pula, sveukupne promatrane površine 356 m², dio Labinske ulice u gradu Pula, u vlasništvu AUTOHRVATSKA d.o.o. iz Pule, u idealnom omjeru 1/1, na dan 30. studeni 2018., razumno predstavljena iznosom od:

18.800,00 €

(slovima: osamnaestisućaoamstotina eura)

odnosno:

139.000,00 kn

(slovima: osamnaestisućaoamstotina eura)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,416001 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

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

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima. Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

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

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

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

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

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

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

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

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke. Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

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

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

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

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

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

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

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

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

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

Sastavni dijelovi ove procjene su:

14. 1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
14. 2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
14. 3. Kopija katastarskog plana - parcelacijski elaborat, preslika.

U Puli, 30. studeni 2018. godine



14. PRIVITCI:**14.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
 Stanje na dan: 27.11.2018. 00:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 15271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2721/2017
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1662/1	GRADSKA ULICA			250	
2.	1662/5	NEPLODNO			522	Pripis iz uložka 5431
		UKUPNO:			772	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AUTOHRVATSKA PULA D.O.O., OIB: 41065366496, PULA, 43. ISTARSKE DIVIZIJE 6	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 08.09.2005. broj Z-11700/2005 Usljed prijenosa nekretnina u A prenosi se i sljedeći upis: Primljeno 01. veljače 1993. br. Z-281/93 Na temelju pravomoćnog rješenja Općine Pula od 12. veljače 1988. br. UP-I-06-VI-SD-606/87 uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja dalekovoda Pula I - Pula II na teret kč. 1662/1 i dr. u korist: RO "ELEKTROPRIVREDA" RIJEKA OOUR "ELEKTROPRIJENOS" OPATIJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2018.

14.2. POSJEDOVNI LIST



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2018. 00:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 12003

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AUTOHRVATSKA PULA, SPLITSKA ULICA 7, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	41065366496

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1662/1	LABINSKA ULICA	250	16		
			GRADSKA ULICA	250			
		1662/5	LABINSKA UL.	522	10		
			OSTALO NEPLODNO	522			
		1671/1	ŠIJANA	5339	11		
			ORANICA	5339			
*		2118/2	43.IST.DIVIZIJE	717	15		
			DVORIŠTE	717			
Ukupna površina katastarskih čestica				6828			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



Novo stanje									
Broj posjedničkog lista	Dio ili udio dijela	Sustavski dio na dijelu	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, OIB Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	dio zgradna	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade, pravo građenja	Površina m ²	Posebni namjeni
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	1		AUTOHRVATSKA D.O.O. PULA OIB:41065366496 PULA, 43.ISTARSKE DIVIZIJE 6		1671/1	LABINSKA ULICA	DVORIŠTE	6187	
			PONIŠTAVA SE						
			PONIŠTAVA SE						
	1		GRAD PULA		1662/5	LABINSKA ULICA	ULICA	356	
			PONIŠTAVA SE						
UKUPNO								6543	



ISKAZ POVRŠINA

K.O. Puča, MBR 324256

Stara stanja			Novo stanje			
1	2	3	4	5	6	7
broj k.č.	Vrsta uporabe	Površina k.č. m ²	broj k.č.	ukupna površina k.č. m ²	Vrsta uporabe	Površina m ²
1671/1	oranica	5339	1671/1	6187	dvoriste	6187
1662/1	grad ulica	250	poništava se			
1658/5	oranica	71	poništava se			
1662/5	neprodno	522	1662/5	356	ulica	356
1658/25	magistralna cesta	273	poništava se			
		6455		5543		6543

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnosti u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata i omnih točaka meda) dobivenih temeljem terenskih mjerenja (čl. 35 Pravilnika o katastru zemljišta NN 84/2007)

Rekapitulacija površina nove k.č. 1671/1:

1671/1	6187 m ²	1671/1	5344 m ²
		1662/1	251 m ²
		1658/5	71 m ²
		1662/5	356 m ²
		dio 1662/5	165 m ²
Ukupno	6187 m ²		6187 m ²

U Rovinju, 30. lipnja 2018. godine

Izradila: mr.sc. Marija Brajković dipl.ing.geod.

mr.sc. Marija Brajković
dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodetizma
PARTICELA d.o.o.
Rovinj

Geo 27a

**PARTICELA d.o.o.**

GEODETSKI POSLOVI, 52210 Rovinj, Aldo Rismondo 18
OIB: 70799647633 IDAN: HR0323800051140012944 IKB d.d.

mr.sc. Marija Brajković, dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodetizma i stalni sudski vještak
Mob: 099 517 2047, tel. 052 753 470
marija.brajkovic@particela.com, www. particela.com