

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) i članka 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 17. lipnja 2020. godine, donosi

ODLUKU

o kupnji zemljišta – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal (Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. i Giuliana Jovan)

I

Utvrđuje se:

- da je dana 2. studenog 2018.g. izdana Građevinska dozvola, Klasa:UP/I-361-03/18-01/000223 Urbroj:2168/01-03-05-0388-18-0002 za planirani zahvat u prostoru – izgradnja predmetne prometnice sa pripadajućom infrastrukturom, koja je postala pravomoćna dana 23. studenog 2018. g.
- da je na temelju navedene Građevinske dozvole od strane trgovačkog društva A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje izrađen Geodetski elaborat br. 258/2019 od 11. travnja 2019. god. koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula, Klasa: 932-06/19-02/1277, Urbroj: 541-23-2/8-19-3 od dana 16. srpnja 2019. god. o tehničkoj ispravnosti
- da je gore navedenim Geodetskim elaboratom predviđena parcelacija nekretnina u vlasništvu trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o.:
 - k.č. br. 1867/6 k.o. Pula, površine 151 m², na način da se navedena čestica smanjuje na površinu od 14 m²,
 - k.č. br. 1867/7 k.o. Pula, površine 8 m², na način da se navedena čestica povećava na površinu od 145 m² i kao takva predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal,te parcelacija nekretnine u vlasništvu Giuliane Jovan:
 - k.č. br. 1868/1 k.o. Pula, površine 2.939 m², na način da navedena čestica ima površinu od 2.246 m² dok novoformirana k.č. br. 1868/4 k.o. Pula ima površinu od 693 m² i kao takva predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal;
- da je Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Daroslava Babića od dana 25. listopada 2018 god. određena tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 1867/6 k.o. Pula površine 151 m² u ukupnom iznosu od 10.000,00 kn odnosno 64,00 kn/m²; ovdje je bitno napomenuti da je Procjembeni elaborat izrađen prije Geodetskog elaborata na osnovu ranije parcelacije pa se iz tog razloga površina koja ulazi u koridor predmetne prometnice ne podudara s površinom iz procjembenog elaborata, a slijedom čega će se

naknada izračunati po m² sukladno navedenom procjembenom elaboratu, što onda iznosi 9.280,00 kn ukupno (145m²x64,00kn),

- da je Procjembenom elaboratom stalnog sudskog vještaka Daroslava Babića od dana 26. listopada 2018 god. određena tržišna vrijednost dijela nekretnine k.č. br. 1868/1 k.o. Pula površine 681 m² u ukupnom iznosu od 43.500,00 kn odnosno 65,00 kn/m²; ovdje je bitno napomenuti da je Procjembeni elaborat izrađen prije Geodetskog elaborata na osnovu ranije parcelacije pa se iz tog razloga površina koja ulazi u koridor predmetne prometnice ne podudara s površinom iz procjembenog elaborata, a slijedom čega će se naknada izračunati po m² sukladno navedenom procjembenom elaboratu, što onda iznosi 45.045,00 kn ukupno (693m²x65,00kn),
- da se trgovačko društvo Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o., po članu uprave, Ivici Salvadoru, na Zapisnik od dana 19.11.2019. god. očitovao kako je suglasno sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetnih nekretnina, odnosno
- da se Giuliana Jovan na Zapisnik od dana 19.11.2019. god. očitovala kako je suglasna sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine,
- da je dana 7. veljače 2019. godine između Grada Pule i trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. zaključen Ugovor o financiranju uređenja pristupne prometnice, odnosno gradnje komunalne infrastrukture na kč.br. 1867/4, 1868/1 i 1867/3, sve k.o. Pula, Klasa: 944-09/18-03/16, Urbroj: 2168/01-03-03-0292-19-2.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. (OIB: 15208027233), sa sjedištem u Puli, Mutilska br.5, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopit će se Ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 1867/7 k.o. Pula površine 145 m², koja predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 9.280,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između Giuliane Jovan (OIB: 27535194635), s prebivalištem u Puli, Japodska ulica br.52, kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopit će se Ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 1868/4 k.o. Pula površine 693 m², koja predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 45.045,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provest će se odmah po sklapanju gore navedenih Ugovora o kupoprodaji nekretnina, a po provedbi Parcelacijskog elaborata iz toč. I ove Odluke u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/565

URBROJ:2168/01-03-06-00-0474-20-7

Pula, 17. lipnja 2020.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) i članka 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule-Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji između trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 1867/7 k.o. Pula površine 145 m², koja predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal te sklapanje Ugovora o kupoprodaji između Giuliane Jovan kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za novoformiranu nekretninu k.č. br. 1868/4 k.o. Pula površine 693 m², koja predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 2. studenog 2018. godine izdana je Građevinska dozvola, Klasa: UP/I-361-03/18-01/000223 Urbroj:2168/01-03-05-0388-18-0002 za planirani zahvat u prostoru – izgradnja predmetne prometnice sa pripadajućom infrastrukturom, koja je postala pravomoćna dana 23. studenog 2018. godine.

Na temelju navedene Građevinske dozvole od strane trgovačkog društva A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje izrađen je Geodetski elaborat br. 258/2019 od 11. travnja 2019. god. koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula, Klasa: 932-06/19-02/1277, Urbroj: 541-23-2/8-19-3 od dana 16. srpnja 2019. god. o tehničkoj ispravnosti, kojim elaboratom je predviđena parcelacija nekretnina u vlasništvu trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o., i to:

- k.č. br. 1867/6 k.o. Pula, površine 151 m², na način da se navedena čestica smanjuje na površinu od 14 m²,
- k.č. br. 1867/7 k.o. Pula, površine 8 m², na način da se navedena čestica povećava na površinu od 145 m² i kao takva predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal,

te parcelacija nekretnine u vlasništvu Giuliane Jovan, i to:

- k.č. br. 1868/1 k.o. Pula, površine 2.939 m², na način da navedena čestica ima površinu od 2.246 m² dok novoformirana k.č. br. 1868/4 k.o. Pula ima površinu od 693 m² i kao takva predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal.

Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Daroslava Babića od dana 25. listopada 2018 god. određena je tržišna vrijednost nekretnine k.č. br. 1867/6 k.o. Pula površine 151 m² u ukupnom iznosu od 10.000,00 kn odnosno 64,00 kn/m². Međutim, ovdje je bitno napomenuti da je Procjembeni elaborat izrađen prije Geodetskog elaborata na osnovu ranije parcelacije pa se iz tog razloga površina koja ulazi u koridor predmetne prometnice ne podudara s površinom iz procjembenog elaborata, a slijedom čega će se naknada izračunati po m² sukladno navedenom procjembenom elaboratu, što onda iznosi 9.280,00 kn ukupno (145m²x64,00kn).

Nadalje, Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Daroslava Babića od dana 26. listopada 2018 god. određena je tržišna vrijednost dijela nekretnine k.č. br. 1868/1 k.o. Pula površine 681 m² u ukupnom iznosu od 43.500,00 kn odnosno 65,00 kn/m². Ovdje je također bitno napomenuti da je Procjembeni elaborat izrađen prije Geodetskog elaborata na osnovu ranije parcelacije pa se iz tog razloga površina koja ulazi u koridor predmetne prometnice ne podudara s površinom iz procjembenog elaborata, a slijedom čega će se naknada izračunati po m² sukladno navedenom procjembenom elaboratu, što onda iznosi 45.045,00 kn ukupno (693m²x65,00kn).

Trgovačko društvo Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o., po članu uprave, Ivici Salvadoru, na Zapisnik od dana 19.11.2019. god. očitovalo se kako je suglasno sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetnih nekretnina, odnosno Giuliana Jovan se na Zapisnik od dana 19.11.2019. god. očitovala kako je suglasna sa utvrđenom tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine u svom vlasništvu.

Za napomenuti je da je dana 7. veljače 2019. godine između Grada Pule i trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. zaključen Ugovor o financiranju uređenja pristupne prometnice, odnosno gradnje komunalne infrastrukture na kč.br. 1867/4, 1868/1 i 1867/3, sve k.o. Pula, Klasa: 944-09/18-03/16, Urbroj: 2168/01-03-03-0292-19-2, kojim Ugovorom je trgovačko društvo Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. preuzelo obvezu financiranja pripreme zemljišta za izgradnju, ishodovanje svih potrebnih akata i dokumentacije, izradu elaborata procjene vrijednosti zemljišta i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem će se graditi prometnica, te izgradnju prometnice do razine uređenosti – asfaltni zastor s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom. Predmetnim Ugovorom utvrđeno je kako će se pojedine radnje u svrhu realizacije po istome poduzimati prema redoslijedu i prema uplati financijskih sredstava od strane trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o., kao investitora.

Dana 4. lipnja 2020. godine investitor trgovačko društvo Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. uplatilo je iznos potreban za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Sukladno navedenom, predlaže se sklapanje Ugovora o kupoprodaji između trgovačkog društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 1867/7 k.o. Pula površine 145 m², uz isplatu trgovačkom društvu Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 9.280,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine te sklapanje Ugovora o kupoprodaji između Giuliane Jovan kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za

новоformiranu nekretninu k.č. br. 1868/4 k.o. Pula površine 693 m², koja predstavlja sastavni dio pristupne prometnice – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provest će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji navedenih nekretnina, a po provedbi predmetnog Parcelacijskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R3-R0448-411190 Zemljište – stvarni troškovi gradnje, a koja sredstva su osigurana prema Ugovoru o financiranju, Klasa: 944-09/18-03/16, Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-19-2 od dana 7. veljače 2019. godine.

Pripremila:

Sanja Kljajić Dakić, mag.iur.

P.O. GRADONAČELNIKA

Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Katastarska čestica, zemljište parcelirano za gradnju prometne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i ekk, neuređena zelena površina unutar naselje Monvidal u gradu Pula, sveukupne promatrane površine čestice 151 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

1867/6 (cijepana od 1867/4)

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

Monvdal, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

"STANOINVEST HOLDING ADRIATIC" d.o.o.1. Vlasnički dio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Mutilska 5. Pula

OIB VLASNIKA:

15208027233

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 1.300,00 € ili 10.000,00 kn

Pula, 25. listopada 2018. godine



Daroslav Babić, Stalni sudski procjenitelj

E: bdarko55@hotmail.com, G: +385 98 435 929, T: +385 52 543 902

SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - k.č.br.: 1867/6 (dio k.č.br.: 1867/4) u k.o. Pula			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	GRAD PULA Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu	
2.	Adresa naručitelja	Forum 2.	52 100 PULA
3.	Investitor	GRAD PULA	
4.	Adresa investitora	Forum 2.	52 100 PULA
PODACI O NEKRETNINI			
5.	Tip nekretnine	Zemljište	
6.	Vrsta nekretnine	Prometnica	
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno građevinsko zemljište - neuređeno	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Monvdal, Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	ZK odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	1867/6 (cijepana od 1867/4)	
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	1228	
14.	Vlasništvo	"STANOINVEST HOLDING ADRIATIC" d.o.o.	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA	
17.	Posjedovni list	15739	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Nije upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
23.	Površina zemljišta povezane čestice (m2)	2149	m2
24.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	2149	m2
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	151	m2
26.	Površina služnosti (m2)	0	m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (€)	1.300,00	€
29.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (€)	-	€
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (€)	#REF!	€
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
32.	Posljedični gubici	13.913,14	€
33.	Posljedični dobici	49.504,36	€
34.	RAZLIKA VRIJEDNOSTI (€)	-	35.591,22 €
35.	UKUPNA NAKNADA (€ - zaokruženo)	1.300,00	€
36.	Dan vrednovanja	25. listopada 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	25. listopada 2018. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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



DNA:

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

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o 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 energetskom pregledu zgrada i energetskom 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

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica (SN br.:5A/08, 12/12, 5/14,8/14, 10/14,13/14, 19/14, 9/15, 5/16, 8/16 tekst i grafika prostornog plana uređenja i generalnog urbanističkog plana Grada Pula),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- 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 i svrha:	Na zahtjev naručitelja, temeljem Narudžbenice 2168/01-03-03-01-0450-18-580 od 23. listopada 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, dijela katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupne prometne površine s komunalnom infrastrukturom, u naravi planirana pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, koje čini i predmetna k.č. br.: 1867/6, dio k.č.br.: 1867/4 u k.o. Pula, sveukupne promatrane površine čestice 151 m ² , u naselju Monvidal, grad Pula.
Dan vrednovanja:	25. listopada 2018. godine
Dan kakvoće:	25. listopada 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	24. listopada 2018. godine, od 10.30 - 11.00 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2. 52 100 PULA
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi otkupa, odnosno određivanja naknade potpunog izvlaštenja zemljišta za rješavanje imovinskih odnosa na kojoj je planirana izgradnja prometne površine s komunalno infrastrukturom, dio ulice Japodska, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica dijela naselja, koju čini i predmetna k.č. br.: 1867/6 u k.o. Pula, sveukupne površine čestice 151 m ² , u skladu s aktima za gradnju.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja predmetne čestice s važećom i priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljene dokumentacije i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta predmeta vrednovanja:	Zemljište u zoni stambene namjene, pripadak planirane prometne površine, u naravi neuređena zelena površina, bez izgrađene komunalne i energetske infrastrukture unutar naselja Monvidal.
Adresa nekretnine:	Monvdal, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	1228
Katastarska čestica broj:	1867/6 (cijepana od 1867/4)
Adresa kat. čestice:	MONVIDAL
Opis nekretnine iz ZK:	ORANICA
Katastarska općina:	Pula
Površina povezane k.č.:	2149 m ²
Površina za izvlaštenje:	151 m ²
Namjena nekretnine:	Prometna površina.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Gradska četvrt: Monvidal.

Položaj u naselju i okruženje:

Nekretnina se nalazi u zoni mješovite namjene, oznake "S", u istočnom rubnom, pretežito, stambenom dijelu naselja Monvidal, ugrađena u postojeću zonu stambenih građevina obiteljskih i višestambenih zgrada, izgrađenih u drugoj polovici 20 i početku 21 stoljeća.

Prema važećim prostornim planovima, kojim se obuhvaćaju i predmetne nekretnine, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za gradnju građevina stambene namjene.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, obiteljske stambene građevine i građevine s više funkcionalnih jedinica, katnosti do 5 nadzemnih etaža, stambenim jedinicama za stalno i povremeno stanovanje.

U produžetku naselja su građevine s trgovačkim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.

Dio Pule, Monvidal, ima obrazovne ustanove, vrtić i osnovnu školu za niže razrede, a viši razredi, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze na relativno maloj udaljenosti. Trgovački centri, banke, restorani i ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naslje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim površinama oko građevina.

Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 1867/6 u k.o. Pula, u građevinskom području stambene namjene, u naravi čestica bez izgrađenih građevinskih elemenata, neuređena zelena površina, kojom se planira osiguranje pristupa novoformiranim građevinskim česticama i planiranim građevinama stambene namjene na javnu prometnu površinu.

Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetnu nekretninu:

Čestica k.č.br.: 1867/6 je cijepana čestica od k.č.br.: 1867/4, k.o. Pula, za pripadak planirane izgradnje pristupne prometne površine s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i ekk, odnosno planirani pristup neizgrađenim građevinskim česticama unutar naselja, koji obuhvaća i predmetnu nekretninu temeljem akata za gradnju, čime je odvojena od gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješачkih prometnica u koju se smještaju komunalna i energetska infrastruktura.

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

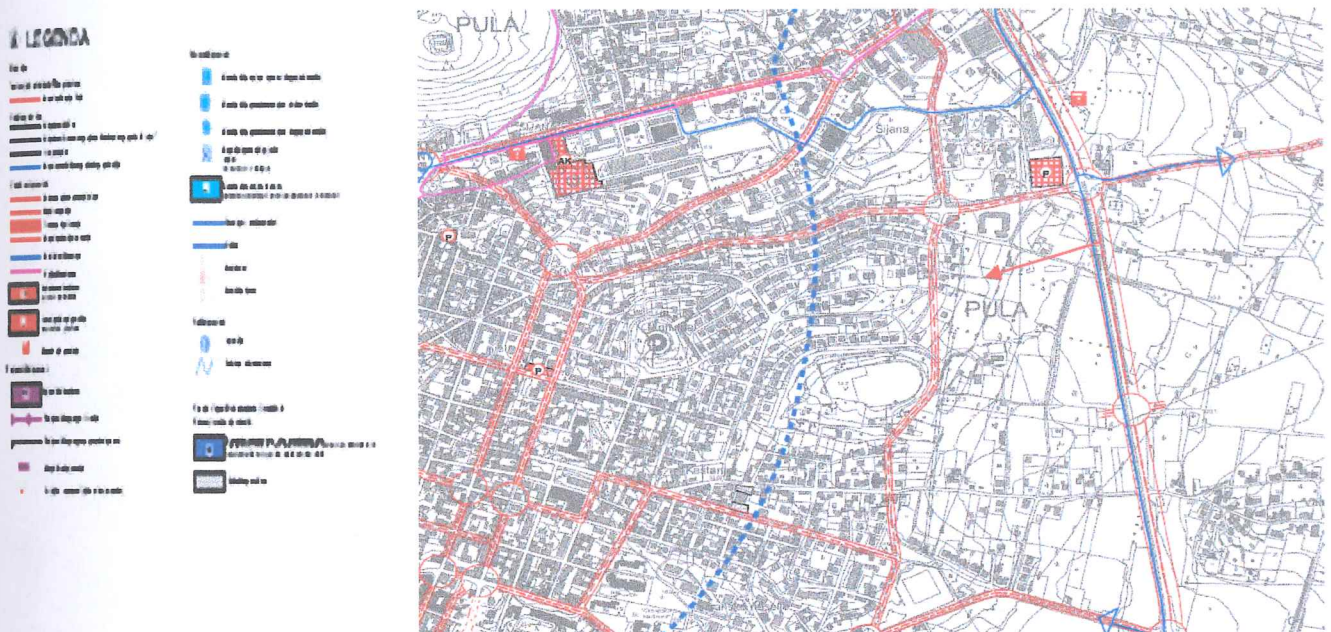
čestica, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, u predmetnoj zoni neasfaltirana i s dijelom izvedenom energetsom infrastrukturuom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do predmetne promatrane čestice k.č.br.: 1867/6, k.o. Pula je sa zapadne i istočne strane iz ulice Bože Gumpca - odvojak CESTA 5, kolnim i pješačkim pristupom, u razini dovršene prometnice.

Oštećenja:

Prometnica uz predmetnu nekretninu nije izgrađena, neuređeni makadamski put, u naravi javna prometna površina s vidljivim površinskim oštećenjima od oborinskih voda, vododerine.

Topografija:

Čestica je u blagom nagibu usmjerenja zapad-istok, a okolni teren, građevinskih čestica, prometnice i javne površine je iste konfiguracije, a dijelom prilagođen okolišu izgrađenih građevina.



GUP GRADA PULA - Promet.

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina, prema vlasničkom listu i parcelacijskom elaboratu je u k.o. Pula, čini je cijepani dio k.č.br.: 1867/4, novoformirana k.č.br.: 1867/6, oznake zemljišta oranica, promatrane površine 151 m², izlomljenog, nepravilnog oblika geometrijskog oblikovanja prometne površine. Južni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 1867/3, česticom javne prometne površine, ogranak ulice naziva Japodska, s direktnim pristupom na promatranu površinu, a zapadni dio s česticom na kojoj je izgrađena građevina stambene namjene, k.č.br.: 1871/2 i istočni s novoformiranom građevinkom česticom na kojoj je započeta gradnja građevine stambene namjene, k.č.br.: 1867/5 nastala od dijela k.č.br.: 1867/4, sve u k.o. Pula, koje su pripadak građevinskog zemljišta u vlasništvu istog vlasnika kao i predmetna. Predmetna nekretnina, oblikom, formom i uvjetima prostorno planske dokumentacije je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane dokumentacijom i aktima za gradnju.

Veličina promatranog zemljišta:

151 m²

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

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

Uvjeti i način gradnje su oznake "E", urbane morfologije i tipologije.

ZONA E. – Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina srednje velikih gabarita.

Unutar ovih se zona, u svrhu stvaranja jačeg urbaniteta, planira gradnja građevina urbane morfologije i tipologije E.

Do ostvarenja tih planskih postavki, unutar ovih se zona omogućava i gradnja slobodnostojećih građevina manjih gabarita (urbane morfologije i tipologije A. i B.), pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m².

Izuzetno, u slučajevima interpolacije, odnosno gradnje novih građevina među postojećim poluugrađenim ili ugrađenim građevinama, u ovim se zonama omogućava gradnja i građevina urbane morfologije i tipologije F. ili C. ukoliko se na susjednoj građevnoj čestici nalazi postojeća građevina izgrađena na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja ugrađene ili poluugrađene građevine, pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m².

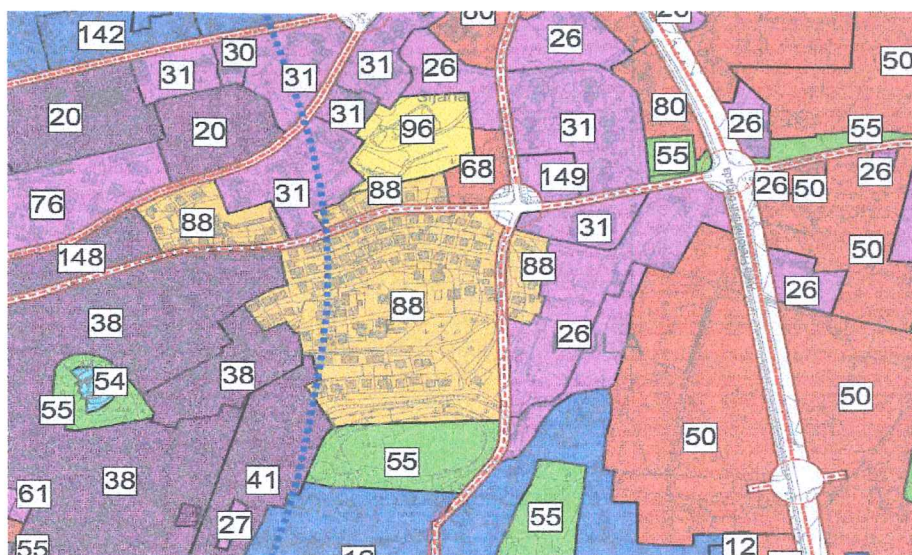
Lokacijski uvjeti:

Za građevinske čestice na kojima su predviđene uređene parterne površine, gdje se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Numerička oznaka zone:	26
Tipologija građevine:	E
Površina izgrađenosti min:	200
Površina izgrađenosti max:	800
Maksimalni k-ig:	0,7,
Najviša visina (m):	15
Najveći broj nadz. etaža:	---
Građevine visokogradnje:	da
Pomoćne građevine:	ne

Uvjeti i način gradnje

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



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta, identificirana je predmetna nekretnina, područje obuhvata prometne površine dijela ulice naziva Japodska, novoplanirana pristupna prometnica, u naravi neuređeno zemljište, čija trasa je obuhvatila predmetnu nekretninu, temeljem dostavljene dokumentacije, situacije građevinskog oblikovanja prometne površine, situacije planiranih građevina stambene namjene i kopije katastarskog plana – zemljište cijepano za pristupne prometne površine, oznake k.č.br.: 1867/6, k.o. Pula, uz koje su vezane druge neizgrađene građevinske čestice. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 1228 je evidentirana predmetna, u ZK uložku broj: 21300 matična čestica od koje je cijepana predmetna u vlasništvu vlasnika s određenim vlasničkim udjelom. Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 15739., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je predmetna nekretnina evidentirana i da je u istoj vlasničkoj strukturi i udjelu kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u dijelu evidencije nekretnina, vlasništva, načina uporabe i površine. Na temelju obrubljenih lomnih točki granica čestice, geodetskih oznaka i katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana, je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 15739 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 1228, sa stanjem na dan 23.10.2018. godine, odnosno 18.10.2018. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 15739.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1867/4	MONVIDAL	2.149 m ²
		ORANICA	2.149 m ²
Pula	1867/6	MONVIDAL	151 m ²
		ORANICA	151 m ²
Ukupna površine katastarske čestice:			2.300 m ²

Ostalo kao nepotrebno izostavljeno.

Ime vlasnika: STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA
5, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)
OIB vlasnika: 15208027233
Udio: 1/1.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z/e uloška : 1228.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1867/6	ORANICA	151 m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			151 m ²

DRUGI ODJELJAK: 2.1. Zaprimljeno 11.10.2018.g. pod brojem Z-31239/2018
Prvenstveni red upisa: Z-22703/2017
ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijena provedba Prijavnog lista DGU –
Područni ured za katastar Pula – Pola, klasa: 932-06/11-02/469 od 27.
listopada 2011. godine sa nacrtom, te pravomoćnog Rješenja Državne
geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula – Pola klasa: UP/I-932-
07/17-02/621, Ubroj: 541-27-02/10-17-2 od 21. lipnja 2017. godine.
3.1. Zaprimljeno 11.10.2018.g. pod brojem Z-31239/2018
Prvenstveni red upisa: Z-24654/2017
ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijena provedba Prijavnog lista Državne
geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula – Pola, klasa: 932-
06/11-02/469 od 27. lipnja 2017. godine s nacrtom i pravomoćnog
Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula –
Pola, Klasa: UP/I-932-07/17-02/621 od 21. lipnja 2017. godine koji se
nalazi u ovisnom spisu posl.br. Z-22703/17, a glede k.č.br. 1867 k.o.
Pula.

1. Suvlasnički dio: 1/1

Ime vlasnika: "STANOINVEST HOLDING ADRIATIC" d.o.o.
Adresa vlasnika: Mutilska 5. Pula
OIB: 15208027233
Neregistrirana prava i obveze: Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: Bez sudionika na očevidu.
Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 1228., neslužbena kopija, preuzeta na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 18. listopada 2018. godine.
Posjedovni list: Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 15739, sa stanjem na dan 23. listopada 2018. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe ovog elaborata.
Katastarski plan: 1. Dostavljena geodetska situacija građevine PRISTUPNA PROMETNICA S OBORINSKOM ODVODNJOM ODVOJAK CESTE 5 U NASELJU MONVIDAL, k.č.br.: 1867/4 i dr. k.o. Pula izrađen od "A.G.G." d.o.o. iz Pule.
2. Dostavljena situacija - sintetski plan instalacija za građevinu PRISTUPNA PROMETNICA - ODVOJAK CESTE 5 U NASELJU MONVIDAL,

k.č. 1867/4 i dr., k.o. PULA, izvadak iz glavnog projekta broj 27-05/18 GP od srpnja 2018. godine izrađen od OELINGER+PARTNER INŽENJERING d.o.o. iz Pule.

3. Dostavljena situacija formiranja građevinskih čestica i smještaja planiranih stambenih građevina s položajem planirane PRISTUPNE PROMETNICE - ODVOJAK CESTE 5 U NASELJU MONVIDAL, k.č. 1867/4 i dr., k.o. PULA.

Akti za gradnju: Nisu dostavljeni.
Informacije sudionika: Nema.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Ogranak ulice Japodska - Cesta 5



Cesta 5



Spoj predmetne nekretnine s Cesta 5



Predmetna nekretnina, ogranak cesta 5



Predmetna nekretnina, ogranak cesta 5



Predmetna nekretnina, ogranak cesta 5



Predmetna nekretnina, ogranak cesta 5



Predmetna nekretnina, ogranak cesta 5

5.5. POVRŠINA NEKRETNINE

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1867/6	1/1	ORANICA	2.	151,00	m ²
Sveukupno P zeljišta :					151	m ²

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Povezana čestica je u naravi građevinsko zemljište planirano za gradnju građevina visokogradnje, koje nije povezano s javnom prometnom površinom, te kao takva nije gradivo građevinsko zemljište, a koje se uzima u obračun vrijednosti predmetne nekretnine. Mjerenje nije obavljeno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1867/4	1/1	ORANICA	2.	2.149	
Sveukupno P zeljišta:					2.149	m ²
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					2.149	m ²

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi planirano za potrebe izgradnje pristupne prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete do neizgrađenog građevinskog zemljišta, dijelom u vlasništvu vlasnika kao i predmetna, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, naselja Monvidal. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi radi formiranja uređenog građevinskog područja stambene namjene, do neizgrađenih građevinskih zemljišta, kojom se pristupa do građevinske čestice u vlasništvu istog vlasnika kao i predmetna. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i u zemljišniku, a parcelirana je temeljem akata nadležnog katastra, na kojoj su planirane gradnje složene građevine, prometnica i komunalne

komunalna infrastruktura, višestambenih građevina, te se smatra legalnom.

Čestica oznake k.č.br.: 1867/4, k.o. Pula, u zoni obuhvata plana, je uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što ima vlasničke povezanosti s predmetnom nekretninom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova namjena i vrijednost mogu utjecati na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina nije evidentirana u zemljišniku, a u katastru nekretnina je evidentirana, te samim tim upisano stanje nije usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađena prometna površina.
Položaj nekretnina u naselju:	Čestica se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene građevinske čestice stambene namjene s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini nije izvedena infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nizgrađena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Plinska mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Komunalna opremljenost predmetne prometnice:	Neopremljena.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Monvidal u kojem se nalazi predmetna nekretnina je II zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 96,80 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina je planirani dio neizgrađene prometnice, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne čestice i parcele s izgrađenim građevinama visokogradnje. Čestica graniči sa susjednim izgrađenim česticama, koje su u naravi pripadak prometne površine.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno građivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

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

Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). 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 za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m² tlocrtno 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. Čestica se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 96,80 kn/m³ obujma građevine.

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

6.4. VODNI DOPRINOS

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

Nekretnina se nalazi u Zoni B, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započeo u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa.

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja.

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

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

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

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

Dok cijene stanova u nekim gradovima u Slavoniji, poput Đakova i Slavenskog Broda, bilježe pad i po 5 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine, istovremeno u Osijeku i Vinkovcima cijene stagniraju. Prosječna cijena kvadrata stana u Osijeku iznosi 933 eura, dok u Vinkovcima ona iznosi 722 eura. Gledajući cijene kvadrata nekretnina u većim hrvatskim gradovima, vidljivo je da se najniže cijene kreću na istoku Hrvatske. Tako npr. prosječna cijena stana u Vukovaru iznosi 547 eura, dok se prosječna cijena kuće s dvorištem tamo istovremeno kreće oko 429 eura.

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

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

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

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

Na Njuškalu se može birati između gotovo 12 tisuća poslovnih prostora, što za prodaju, što za najam, a među njima je čak 1500 poslovnih prostora na prodaju u Zagrebu. Najveću cijenu u Zagrebu postižu poslovni prostori namijenjeni za uslužnu djelatnost te oni namijenjeni za trgovinu. U oba slučaja prosječna cijena kvadrata poslovnog prostora u Zagrebu je viša od 2000 eura. Istovremeno, najniže cijene po kvadratu postižu skladišni prostori kojima je prosječna cijena 740 eura. Uz Zagreb, najviše cijene poslovnih prostora s namjenom za trgovinu kreću se u priobalnim mjestima, pa se tako prosječna cijena kvadrata takvog poslovnog prostora u Splitu kreće oko 2100 eura, dok je u Dubrovniku ona za oko 200 eura viša.

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

Objava 01.03.2018. godine

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini gradske plaže, centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine građivih građevinskih zemljišta, I kategorije, koje su utržene kao građevinske čestice odnosno za gradnju stambenih građevina.

Zadnje evidentirane realizirane cijene građevinski čestica, prema namjeni i površini i na bliskim lokacijama predmetnoj, dostupne na dan vrednovanja iznose od 65 - 167 € /m².

Trenutno je evidentan pozitivan pomak na tržištu, ponuda nekvalitetnih nekretnina na prodaju te ekonomski aspekti društva, koji su značajno utjecali na blagi porast cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

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

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u

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

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

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾ HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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

Godina Year	Trimesečje 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	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	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	100,65	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,56	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

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

8.2. ODABIR METODE

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

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

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

Za

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

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

(Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).

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

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNA NEKRETNINA - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	151,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1,00
Kategorija:	2.
Lokacija:	Pula
Dan vrednovanja:	25. listopada 2018. godine

9.1.2. POVEZANE NEKRETNINA - STAMBENA NAMJENA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	2149,00
Vrsta:	STAMBENA
Mjera:	1,00
Kategorija:	2.
Lokacija:	Pula
Dan vrednovanja:	25. listopada 2018. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i Odsjeka za imovinu grada Pula, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja, a mogu se provjeriti na Općinskom sudu Pula-Pola.

Koristeći njihove podatke, koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina, nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrano je osam nekretnina, građevinskih čestica, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

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

9.2.1. POREDBENE NEKRETNINE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	1863/2	843	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	Monvidal
2.	Pula	1869/2	2655	94	30.05.2016.	S	1,00	1.	Monvidal
3.	Pula	1863/1	1041	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	Monvidal
4.	Pula	1870/10	564	150	16.11.2015.	S	1,00	1.	Monvidal
5.	Pula	915/214	508	167	16.11.2015.	S	1,00	1.	Monvidal
6.	Pula	1877	1592	91	08.08.2017.	S	1,00	1.	Monvidal
7.	Pula	1887/4	940	110	23.10.2015.	S	1,00	1.	Monvidal
8.	Pula	894/6	306	64	06.07.2017.	S	1,00	1.	Monvidal
9.	Pula	915/194	443	134	27.07.2017.	S	1,00	1.	Monvidal

9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

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

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %
1.	Pula	1863/2	843	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	-37,77 %
2.	Pula	1869/2	2655	94	30.05.2016.	S	1,00	1.	-10,00 %
3.	Pula	1863/1	1041	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	-37,77 %
4.	Pula	1870/10	564	150	16.11.2015.	S	1,00	1.	43,62 %
5.	Pula	915/214	508	167	16.11.2015.	S	1,00	1.	59,89 %
6.	Pula	1877	1592	91	08.08.2017.	S	1,00	1.	-12,87 %
7.	Pula	1887/4	940	110	23.10.2015.	S	1,00	1.	5,32 %
8.	Pula	894/6	306	64	06.07.2017.	S	1,00	1.	-38,72 %
9.	Pula	915/194	443	134	27.07.2017.	S	1,00	1.	28,30 %
Prosječna cijena u €/m ² :				104					

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

- transakcija pod rednim brojem 4 i 5. - previsoka jedinična cijena,
- transakcija pod rednim brojem 1, 3 i 8. - preniska jedinična cijena,

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, preostalo je četiri realizirana kupoprodajna ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **104,00 €/m²**.

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

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
2.	Pula	1869/2	2655	94	30.05.2016.	100,33	110,54	1,10	103,40	€
6.	Pula	1877	1592	91	08.08.2017.	105,46	110,54	1,05	95,55	€
7.	Pula	1887/4	940	110	23.10.2015.	100,51	110,54	1,10	121,00	€
9.	Pula	915/194	443	134	27.07.2017.	105,46	110,54	1,05	140,70	€
Prosječna cijena u €/m ² :									115,16	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
2.	Pula	1869/2	2655	103,4	1,00	1,00	1,00	1,00	103,40	€
6.	Pula	1877	1592	95,6	1,00	1,00	1,00	1,00	95,60	€
7.	Pula	1887/4	940	121,0	1,00	1,00	1,00	1,00	121,00	€
9.	Pula	915/194	443	140,7	1,00	1,00	1,00	1,00	140,70	€
Prosječna cijena u €/m ² :				115,2					115,2	€

10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetnu nekretninu, koju čini k.č.br.: 1867/6, k.o. Pula, koja je oblikom i namjenom formirana, sukladno aktima za gradnju, za prometnu površinu, te nije gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja poredbenih nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice predmetnog područja koji se dobiva prema izrazu:

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

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

KOEFICIJENT PROMETNE POVEZANOSTI	$k_{pp} =$	1,00	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	1,00	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	1,00	0,29
KOEFICIJENT NAMJENE NEKRETNINE	$k_t =$	1,00	0,14
$K_p = 0,35 \times 1,00 + 0,22 \times 1,00 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 =$			1,00

Povezanost predmetnog područja je odlična, u blizini glavnih gradskih prometnica, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog izvedene infrastrukture, za planirano područje je izgrađena komunalna i energetska infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina u naravi neuređena i formirana je od građevinskog zemljišta stambene namjene.

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
2.	Pula	1869/2	2655	94,00	103,40	103,40	10%	11,78	139
6.	Pula	1877	1592	91,00	95,55	95,60	17%	19,58	383
7.	Pula	1887/4	940	110,00	121,00	121,00	-5%	-5,82	34
9.	Pula	915/194	443	134,00	140,70	140,70	-22%	-25,52	651
Prosjeak (medijan) u €/m ² :					115,18				1207

Standardno odstupanje (+): 17,37

15%

Pravilo dva sigma (+): 34,74

30%

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

11.1. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, k.č.br.: 1867/6, k.o. Pula, je pripadak planirane pristupne prometne površine dijela ogranka ulice Japodska, u naravi neuređena i neobrađena površina, bez izgrađene komunalne i energetske infrastrukture, kojom se planira pristup do građevinskog zemljišta naselja, sabirna prometnica naselja područja neizgrađenog građevinskog zemljišta, stambene namejene, S - STAMBENA 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 najviša 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 male površine, da je iskoristiva samo za prometne površine i na kojoj nema izgrađenih građevinskih elemenata, infrastrukture i dr.

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.

11.1.1. 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. 1867/6, k.o. Pula	II kategorija (prometne površine)	151,00	115,18	80	13.913,74
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					13.913,74

11.1.2. 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. 1867/4, k.o. Pula	II kategorija (stambena namjena)	2149,00	115,18	80	198.017,46
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					198.017,46

11.1.3. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI I 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. 1867/4, k.o. Pula	I kategorija (stambena namjena)	2149,00	115,18	100	247.521,82
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					247.521,82

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina stambene namjene, oznake k.č. 1867/4, k.o. Pula se nalazi u zoni S - STAMBENA NAMJENA, u kojem se nalazi nekretnina i nekretnine vezana s predmetnom čini k.č.br.: 1867/6, k.o. Pula, prema elaborata, nije građivo građevinsko zemljište, odnosno isto je građevinsko zemljište II kategorije. Nakon izgradnje prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će postati zemljište I kategorije, a time će se povećati vrijednost građevinskog zemljišta i to za 20%, što čini razliku između vrijednosti zemljišta I i II kategorije i posljedični dobitak na tom zemljištu, odnosno povećat će se vrijednost zemljišta poslije prodaje nekretnine predmetom procjene.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta II kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
247.521,82	198.017,46	49.504,36	49.504,36

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje i građevinskih elemenata, oznake k.č.br.: 1867/6 u k.o. Pula u zoni S -STAMBENA 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 ne koristi za bilo koju svrhu.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITA

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

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	92,14	x	151,00	=	13.913,14	€	
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	13.913,14	x	1,00	=	13.913,14	€	
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	49.504,36	x	1,00	=	49.504,36	€	
Izračun naknade (tržišna vrijednost s dodacima i odbicima)	13.913,14	-	49504,36	= -	35.591,22	€	
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	-	35.600,00	€

Kako je propisano Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina da iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, a dobiveni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta je negativana zbog ostvarenja boditka na povezanoj nekretnini u odnosu na vrijednost predmetne nekretnine, stoga je pristupljeno pregledu baze podataka e-nekretnina evidentiranih kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta kojom prilikom je utvrđeno da se kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta kreću u rasponu od 3,00 - 8,60 €/m², na području grada Pula. Obzirom da je izračunata cijena negativna, stoga se smatra da najviša cijena od 8,60 €/m² negradivog zemljišta zadovoljava minimalni, propisani, iznos naknade.

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	8,60	x	151,00	=	1.298,60	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	1.300,00	€
Tržišna vrijednost m ² predmetnog zemljišta:				=	8,61	€/m ²

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnine upisane u zemljišnu knjig broj ZK uloška: 1228, pripadak planirane pristupne prometne površine u naselju Monvidal, OGRANAK CESTA 5, zemljišta predmetne površine 151 m², koju čini novoformirana k.č.br.: 1867/6 u k.o. Pula, u Puli, koja obuhvaća i predmetnu nekretninu. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	1.298,60	7,43 kn	9.648,60
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			1.300,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			10.000,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m ²			8,60
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m ²			64,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, čestice koja je planirana kao pripadak pristupne prometnice u naselju Monvidal, koju čini katastarska čestica k.č.br.: 1867/6 u k.o. Pula, upisana u ZK uložak: 1228 sveukupne promatrane površine katastarske čestice 151 m², u vlasništvu "STANOINVEST HOLDING ADRIATIC" d.o.o. iz Pule, na dan 25. listopada 2018., razumno predstavljena iznosom od

1.300,00 €

(slovima: tisućtristotine eura)

odnosno:

10.000,00 kn

(slovima: deset tisuća kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,428048 kn/€, prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće.

13. IZJAVE, 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. Geodetska situacija prometnice, preslika,
- 14.4. Situacija građevinskog oblikovanja prometnice, preslika,
- 14.5. Situacija planiranih stambenih građevina, preslika.

U Puli, 25. listopada 2018. godine



14. PRIVITCI:

14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.10.2018. 23:34

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31239/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1228

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1867/6	ORANICA			151	
		UKUPNO:			151	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 01.08.2017.g. pod brojem Z-22703/2017	
1.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijena provedba Prijavnog lista DGU – Područni ured za katastar Pula – Pola, klasa: 932-06/11-02/469 od 27. listopada 2011. godine sa nacrtom, te pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula – Pola klasa: UP/I-932-07/17-02/621, Ubroj: 541-27-02/10-17-2 od 21. lipnja 2017. godine.	
	Zaprimljeno 23.08.2017.g. pod brojem Z-24654/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijena provedba Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula – Pola, klasa: 932-06/11-02/469 od 27. lipnja 2017. godine s nacrtom i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Klasa: UP/I-932-07/17-02/621 od 21. lipnja 2017. godine koji se nalazi u ovisnom spisu posl.br. Z-22703/17, a glede kč.br. 1867 k.o. Pula.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., OIB: 15208027233, MUTILSKA ULICA 5, PULA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.10.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
 Stanje na dan: 23.10.2018. 23:18

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31239/2018
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 21300

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1867/4	ORANICA			2149	
		UKUPNO:			2149	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.10.2018. g. pod brojem Z-31239/2018 Prvenstveni red upisa: Z-22703/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijena provedba Prijavnog lista DGU – Područni ured za katastar Pula – Pola, klasa: 932-06/11-02/469 od 27. listopada 2011. godine sa nacrtom, te pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula – Pola klasa: UP/I-932-07/17-02/621, Ubroj: 541-27-02/10-17-2 od 21. lipnja 2017. godine.	
	Zaprimljeno 11.10.2018. g. pod brojem Z-31239/2018 Prvenstveni red upisa: Z-24654/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijena provedba Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula – Pola, klasa: 932-06/11-02/469 od 27. lipnja 2017. godine s nacrtom i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Klasa: UP/I-932-07/17-02/621 od 21. lipnja 2017. godine koji se nalazi u ovisnom spisu posl.br. Z-22703/17, a glede kč.br. 1867 k.o. Pula.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., OIB: 15208027233, MUTILSKA ULICA 5, PULA	

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 21300C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 11.10.2018. g. pod brojem Z-31239/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU, POSL. BR. 18 PU OVR-3685/18 OD 20.09.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 91.556,25 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	91.556,25 KN	vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.10.2018.

14.2. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.10.2018. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 15739

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	15208027233

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
		1865/1	ULICA BOŽE GUMPCA	3855	27		
			STAMBENA ZGRADA, Pula, ULICA BOŽE GUMPCA 70	800			
			DVORIŠTE	3055			
		1867/4	MONVIDAL	2149	27		
			ORANICA	2149			
		1867/6	MONVIDAL	151	27		
			ORANICA	151			
		1868/2	ULICA BOŽE GUMPCA	2224	27		
			ORANICA	2224			
Ukupna površina katastarskih čestica				8379			

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

14.3. GEODESTSKA SITUACIJA PROMETNICE



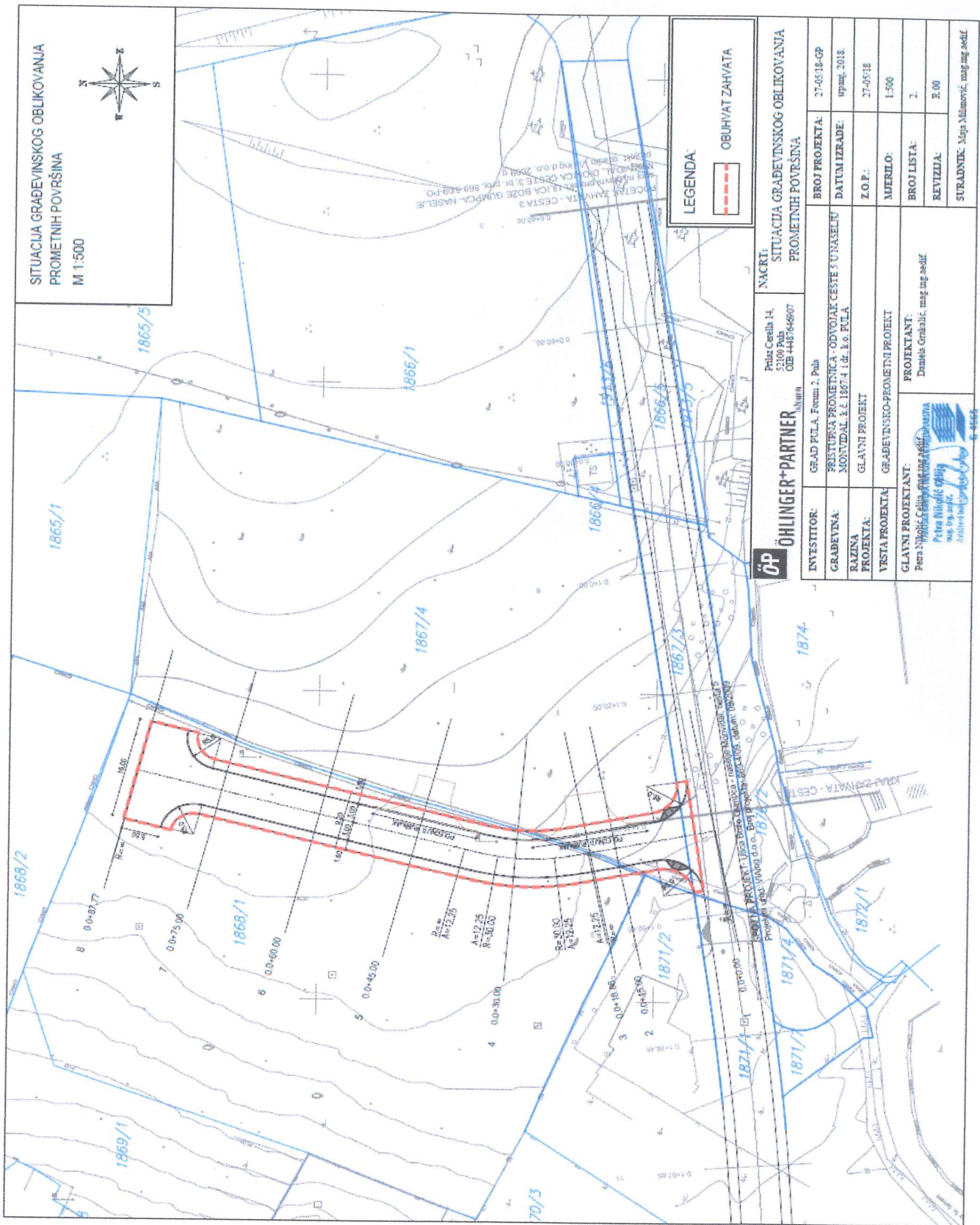
koordinatni sustav: HTRS96/TM, visinski sustav: HVR571, linearno mjerilo preslikavanja 1.0004

INVESTITOR: GRAD PULA		SADRŽAJ: Geodetska situacija gradovine Pretupna prometnica s oborinskom odvojakom odvojak ceste 5 u naselju Monvidal k.č. 1867/4 i dr. k.o. Pula	IZRADIO:	Dražan Mirković, geod. teh.
NARUČITELJ: GRAD PULA			OVJERAVA:	Filip Nikolić dipl.ing. geod.
BROJ.EL. 162/18	MJERILO: 1:500		 M.P. Geo 210	
DATUM Kolovoz 2018.				

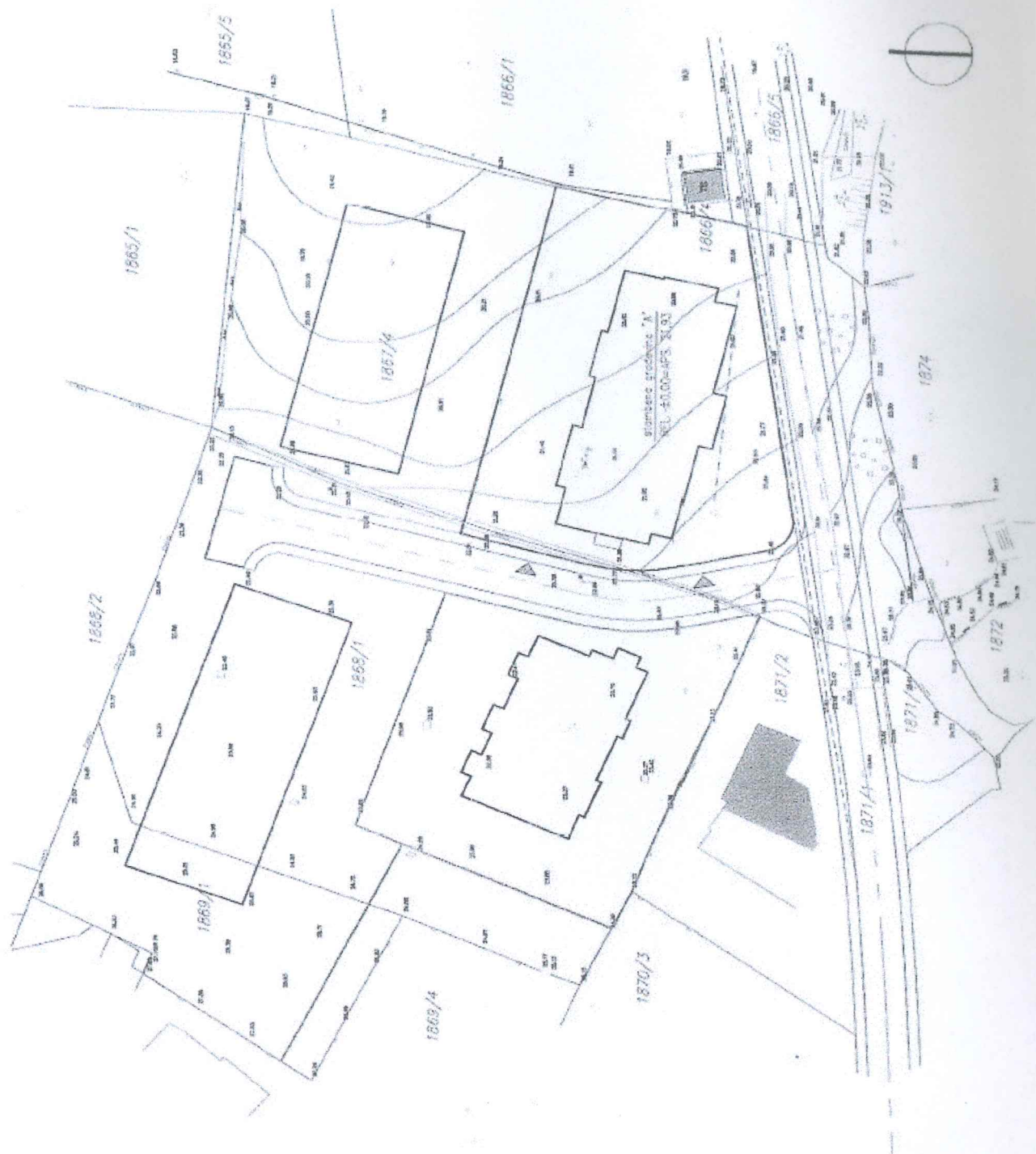


d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje, Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula
 T: +385 (0) 52 212 664 F: +385 (0) 52 210 429 E: agg@agg.hr W: www.agg.hr

14.4. SITUACIJA GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA PROMETNICE



14.5. SITUACIJA PLANIRANIH STAMBENIH GRAĐEVINA



STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA NEKRETNINE
Daroslav Babić
• PULA, Koparska 46 •

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA NEKRETNINE
Daroslav Babić
• PULA, Koparska 46 •





A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664 , fax.: 052 210 429
agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA

Katastarska općina: PULA, MBR 324256
Broj katastarskog plana: 27

Investitor : GRAD PULA - POLA, FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
258/2019

ZA GRAD PULA - POLA
GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- provedba građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina

na k.č. 1867/6, 1867/7, 1868/1 u K.O. PULA

Naziv predmeta: Parcelacijski elaborat za prometnicu – odvojak CESTE 5 u naselju Monvidal

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Klasa: 932-06/2019-02/1277
Ur. broj: 541-23-2/8-19-3
PULA, 16. 07. 2019.
Potvrdio: Andrea Marković

Izradio:
Fraguna Mišel

Pula, 11. 04. 2019.

Broj elaborata: 2019-005

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Nikolić Filip

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašten inženjer geodezije
A.G.G. d.o.o.
Pula

Direktor
Filip Nikolić, Siniša Ramić

A.G.G. d.o.o.
PULA



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

KLASA: 932-06/19-02/1277

URBROJ: 541-23-2/8-19-3

PULA, 16.07.2019

Područni ured za katastar Pula-Pola, na temelju odredbe čl. 160. st. 1. toč. 3. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18) i na temelju čl. 83. Pravilnika o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, br. 59/18) rješavajući po zahtjevu A.G.G. D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE I PROJEKTIRANJE, OIB: 35718173629, KAČIĆA MIOŠIĆA 4, PULA izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat broj 258/2019, k.o. PULA (Mbr. 324256) A.G.G. D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE I PROJEKTIRANJE, OIB: 35718173629, KAČIĆA MIOŠIĆA 4, PULA za naručitelja elaborata GRAD PULA - POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA 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 ovoga elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Upravna pristojba prema tar. br. 46 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifí upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) u iznosu od 70,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba:
Andrea Marković
voditeljica odjela

Dostaviti:

1. A.G.G. D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE I PROJEKTIRANJE, KAČIĆA MIOŠIĆA 4, PULA,
2. PISMOHRANA



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T:+385 (0) 52 212 664

F:+385 (0) 52 210 429

E:agg@agg.hr

W:www.agg.hr

Investitor:

GRAD PULA

Forum 1, 52100 PULA - POLA

OIB 79517841355

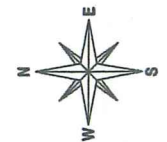
SKICA IZMJERE

Mjerilo 1:500

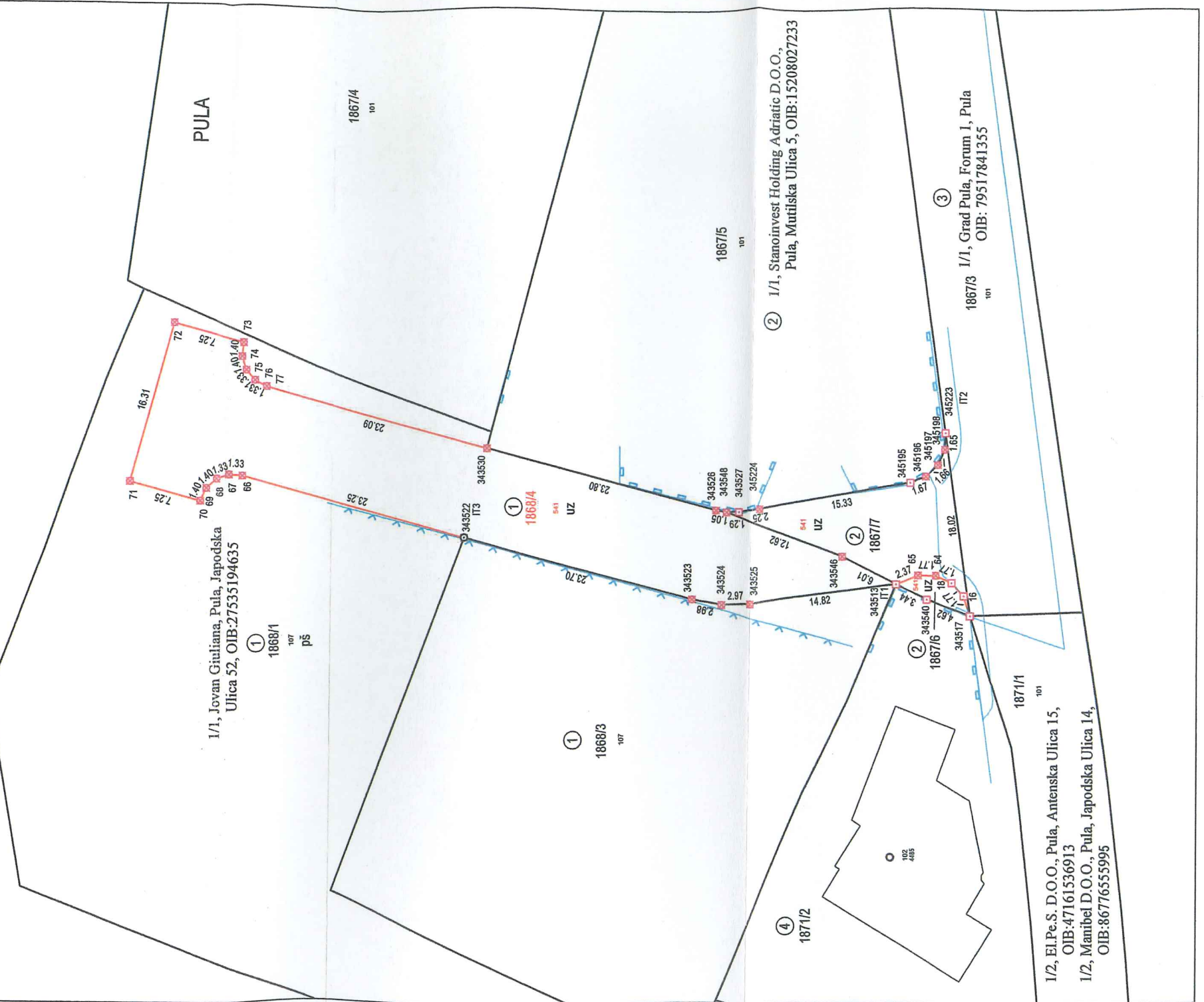
Katastarska općina: PULA

MBR: 324256

Detaljni list: 27



- ④ E-1, 6085/121887, 1/1, Roun Ilan, Trg Kralja Tomislava 3, Varaždin, OIB:02429684888
- E-10, 4932/121887, 1/1, Karaselimović Berin, Križna Lika Bb, Hvar, OIB:22472089127
- E-11, 5545/121887, 1/2, Pavletić Mirjana, Stanica Roč 1, Roč, OIB:49126454635
- E-11, 5545/121887, 1/2, Pernić Toni, Stanica Roč 1, Roč, OIB:83243620057
- E-12, 6169/121887, 1/1, Pamić Goran, Pula, Bunarska Cesta 3, OIB:70227320907
- E-13, 5030/121887, 1/1, Persinović Loris, Pula, Krležina Ulica 35, OIB:15182879072
- E-14, 4928/121887, 1/2, Mahmutović Darmina, Kršinićeva 10, Rijeka, OIB:13348885085
- E-14, 4928/121887, 1/2, Mahmutović Sakib, Kršinićeva 10, Rijeka, OIB:01232021008
- E-15, 5534/121887, 1/2, Franović Aleksandra, Pula, Flavijevska Ulica 4, OIB:17598010931
- E-15, 5534/121887, 1/2, Juranović Dubravka, Pula, Flavijevska Ulica 4, OIB:49501731215
- E-16, 6124/121887, 1/1, Juranović Ante, Pula, Flavijevska Ulica 4, OIB:07542356974
- E-17, 4564/121887, 1/1, Šimunović Milan, Pula, Voltićeva Ulica 7, OIB:0332558686
- E-18, 6833/121887, 1/2, Andrić Barbara, Pula, Ulica Capelleri 8, OIB:63801204663
- E-19, 8402/121887, 1/1, Velenik Ana, Pula, Japodska Ulica 48, OIB:70814021330
- E-2, 5402/121887, 1/1, Brodarić Ruža, Kamik 6/A, Banjole, OIB:06682241412
- E-20, 3046/121887, 1/1, Zovko Gradnja D.O.O., Medulin, Burle 83, OIB:12523039949
- E-21, 1575/121887, 1/1, Pejić Violeta, Tuzla Stari Mramor 64, Bosna I Hercegovina, OIB:67465324272
- E-23, 1355/121887, 1/1, Arcus D.D., Dobriše Cesarića 20, Varaždin, OIB:10149292224
- E-27, 1570/121887, 1/2, Šestar D.O.O., Pula, Scalerova Ul.25, OIB:28775341036
- E-3, 5568/121887, 1/10, Črnja Lorena, Pula, Valdebečki Put 3, OIB:86284410770
- E-3, 5568/121887, 1/10, Črnja Manuel, Pula, Valdebečki Put 3, OIB:32192373630
- E-4, 6181/121887, 1/2, Bibić Jasminka, Pula, Pod Murvon 7, OIB:49559726796
- E-4, 6181/121887, 1/2, Bibić Tera, Pula, Pod Murvon 7, OIB:21958884449
- E-5, 5003/121887, 1/1, Vulin Rajka, Ciscuttijeva Ulica 20, Pula, OIB:78056528154
- E-6, 4930/121887, 1/1, Rabar Leopold, Pula, Medulinska Cesta 24, OIB:62346167539
- E-7, 5541/121887, 1/2, Jevtic Mladen, Emtunga, Vara Dahlensgatan 18, Švedska, OIB:23150451896
- E-7, 5541/121887, 1/2, Jevtic Ruza, Emtunga, Vara Dahlensgatan 18, Švedska, OIB:81441053230
- E-8, 6194/121887, 1/1, Švarc Sanja, Pula, Palazzine 4, OIB:83956953287
- E-9, 5014/121887, 1/2, Major Šunjevarić Marija, Celje, Klanjskova Ulica 3, Slovenija, OIB:76805008043
- E-9, 5014/121887, 1/2, Šunjevarić Slobodan, Celje, Klanjskova Ulica 3, Slovenija, OIB:54777403622
- E-25, 1734/121887, 1/1, Bijelić Mira, OIB: 62470389948, Ul. Sv.Ivana 3, 52100 Pula (Pola)
- E-26, 1764/121887, 2/26, Andrić Barbara, OIB: 63801204663, Pula, Japodska 48
- E-26, 1764/121887, 2/26, Andrić Barbara, OIB: 63801204663, Pula, Japodska 48
- E-26, 1764/121887, 4/26, Hrnjica Mehridan, OIB: 93435916144, Njemačka, 88161 Lindberg, Fruhling str.15
- E-26, 1764/121887, 9/26, Nekretnine Šestar D.O.O., OIB: 19568755725, Mutilska Ulica 5, 52100 Pula (Pola)
- E-26, 1764/121887, 9/26, Zovko Gradnja D.O.O., OIB: 12523039949, Medulin, Burle 83b
- E-26, 1764/121887, 9/26, Lovrinović Luca, OIB: 18705165332, Strmec, Zagreb, Strmečka cesta 77
- E-27, 1570/121887, 1/1, Jurišić Pere, Oib: 40534213394, Japodska Ulica 46, 52100 Pula (Pola)



Izradio:
 Vježbenik Mišel Faraguna, mag.ing.geod.et geoinf.
 Pula, travanj 2019. godine
 Broj elaborata: 2019-005

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
 Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

ISKAZ POVRŠINA
(katastarsko stanje)

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
1867/6	1 51	150,6000	GI	1250	1867/6	M.KOORD.	13.7434	14	1
1867/7	08	8,3000	GI	1250	1867/7	M.KOORD.	145.0734	1 45	1
	1 59	158,9000	GI				158,8168	1 59	
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		0,4000		10,7522					30,20
		-0,3000		2,4749					1,60
						Razlika Pk-Pm:	0,1832		31,80
1868/1	29 39	2939,4700	GI	1250	1868/1	DOPUNOM	2246.3009	22 46	1250
					1868/4	M.KOORD.	692.6991	6 93	1
	29 39	2939,4700	GI				2939,0000	29 39	
		Δ Pk-Pt		Δ dopkt					Δ dop Izmjera
		-0,4700		47,4360					587,80
						Σ k.č. u PMP (M.KOORD.):	851,5159		
						PMP (M.KOORD.):	851,5157		
						Δ Σ+- =	-0,0002		
Σ(Σ) =	30 98	3098,3700				Σ(Σ) =	3097,8168	30 98	
ΔΣ+- =	00	0,5532							

STARO STANJE

NOVO STANJE

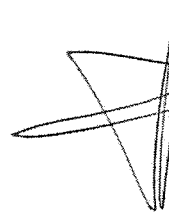
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
------	----------------------	----------------------	---------	---------	------	------------	-------------------------------	---------------------------	---------

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: 1867/6, 1867/7, 1868/4.

Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: 1867/6, 1867/7.

Razlika između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i površine Pt izračunate iz DKP-a veća od Δ dopkt (dopuštenog odstupanja za dvostruka mjerenja) u dosadašnjem stanju, nastala je prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata. Uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok pogreške te se ona prenosi na katastarsku česticu u novom stanju koja ostaje izvan područja mjerenih podataka i čija površina je izračunata dopunom. Ova razlika će se ispraviti kada katastarske čestice budu obuhvaćene terenskim mjerenjima. Razlika Pk-Pt je veća od Δ dopkt za k.č.: III, a katastarske čestice koje sadrže pogrešku su: III.

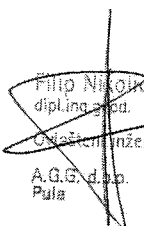
Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijele prelaze u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata izvan razlike dozvoljene u čl. 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018) te kada uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok razlike, smatra se da se radi o gruboj pogrešci u osnivanju i održavanju katastra iz stavka 3. čl. 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018) koja se ovim elaboratom ispravlja prema stanju utvrđenom terenskim mjerenjima. Grube pogreške ispravljaju se za k.č.: III.



 Filip Nikolić
 dipl.ing.geod.
 Ovlašteni inženjer geodezije
 A.G.G. d.o.o.
 Pula



ISKAZ POVRŠINA
(zemljišnoknjižno stanje)

STARO STANJE				NOVO STANJE			
K.č.	Pk	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Pk nova	Mjerilo
1867/6	1 51	GI	1250	1867/6	M.KOORD.	14	1
1867/7	08	GI	1250	1867/7	M.KOORD.	1 45	1
	1 59	GI				1 59	
							Δ dop Izmjera
							30,20
							1,60
					Δ Pk-Pm:	0,00	31,80
1868/1	29 39	GI	1250	1868/1	DOPUNOM	22 46	1250
				1868/4	M.KOORD.	6 93	1
	29 39	GI				29 39	
							Δ dop Izmjera
							587,80
					Σ k.č. u PMP (M.KOORD.):	852	
					PMP (M.KOORD.):	851,5157	
					ΔΣ+- =	-0,4843	
Σ(Σ) =	30 98				Σ(Σ) =	30 98	
ΔΣ+- =	00						


 Filip Nikolić
 diplom. inženjer
 inženjer geodezije
 A.G.G. d.o.o.
 Pula


 Geo 210

Broj:

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Katastarska općina: PULA

PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Prijavni list sastavljen: travanj 2019

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR

Investitor: GRAD PULA - POLA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

Izradio/la:
Faraguna Mišel



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Nikolić Filip

~~Filip Nikolić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
A.P.S. d.o.o.
Pula~~



Geo 210

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	15739	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., Pula, MUTILSKA ULICA 5 OIB: 15208027233		1867/6	MONVIDAL	ORANICA	1 51	
	107050	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., Pula, MUTILSKA ULICA 5 OIB: 15208027233		1867/7	MONVIDAL	ORANICA	1 51 08 08	
2	11345	1/1	JOVAN GIULIANA, Pula, JAPODSKA ULICA 52 OIB: 27535194635		1868/1	MONVIDAL	PAŠNJAK	29 39 29 39	
								Σ(Σ)=	30 98
								Δ(Σ)+=	00

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
10	11	12	13	14	15	16	17	18		Broj katastarske čestice	Broj ZK uloška
15739	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., Pula, MUTILSKA ULICA 5 OIB: 15208027233		1867/6	27	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	14		1867/6	1228
107050	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., Pula, MUTILSKA ULICA 5 OIB: 15208027233		1867/7	27	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	14 1 45 1 45		1867/7	21280
11345	1/1	JOVAN GIULIANA, Pula, JAPODSKA ULICA 52 OIB: 27535194635		1868/1	27	MONVIDAL	PAŠNJAK	22 46		1868/1	6144
11345	1/1	JOVAN GIULIANA, Pula, JAPODSKA ULICA 52 OIB: 27535194635		1868/4	27	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	22 46 6 93 6 93		1868/4	6144
								Σ(Σ)=	30 98		

Broj:

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Katastarska općina: PULA

PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Prijavni list sastavljen: travanj 2019

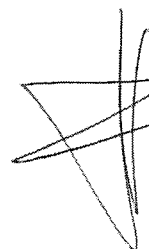
PRIJAVNI LIST
ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD PULA - POLA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

Izradio/la:
Fraguna Mišel



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Nikolić Filip



Filip Nikolić
djet. ing-geod
Ovlašteni inženjer geodet
A.G.G. d.o.o
Pula



Geo 210

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
							jutro	čhv ha a m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1228	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, Pula, Hrvatska OIB: 15208027233		1867/6	ORANICA		1 51	
	21280	1977/1 999	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, Pula, Hrvatska OIB: 15208027233		1867/7	MONVIDAL ORANICA		08	
		22/199 9	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o., MUTILSKA ULICA 5, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 15208027233					08	
2	6144	1/1	Jovan Giuliana, JAPODSKA ULICA 52, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 27535194635		1868/1	pašnjak		29 39	
								Σ(Σ)=	30 98
								Δ(Σ)+=-	00

NOVO STANJE

Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	
								9
1228	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, Pula, Hrvatska OIB: 15208027233		1867/6	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	14	
21280	1977/19 99	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, Pula, Hrvatska OIB: 15208027233		1867/7	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	14	
	22/1999	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o., MUTILSKA ULICA 5, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 15208027233				UREĐENO ZEMLJIŠTE	1 45	
6144	1/1	Jovan Giuliana, JAPODSKA ULICA 52, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 27535194635		1868/1	MONVIDAL	PAŠNJAK	22 46	
6144	1/1	Jovan Giuliana, JAPODSKA ULICA 52, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 27535194635		1868/4	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	22 46	
						UREĐENO ZEMLJIŠTE	6 93	
							Σ(Σ)=	30 98



Kućica Miosica 4, HR-52100 Pula

T: +385 (0) 52 212 664

F: +385 (0) 52 210 429

E: agg@agg.hr

W: www.agg.hr

Investitor:

GRAD PULA

Forum 1, 52100 PULA - POLA

OIB 79517841355

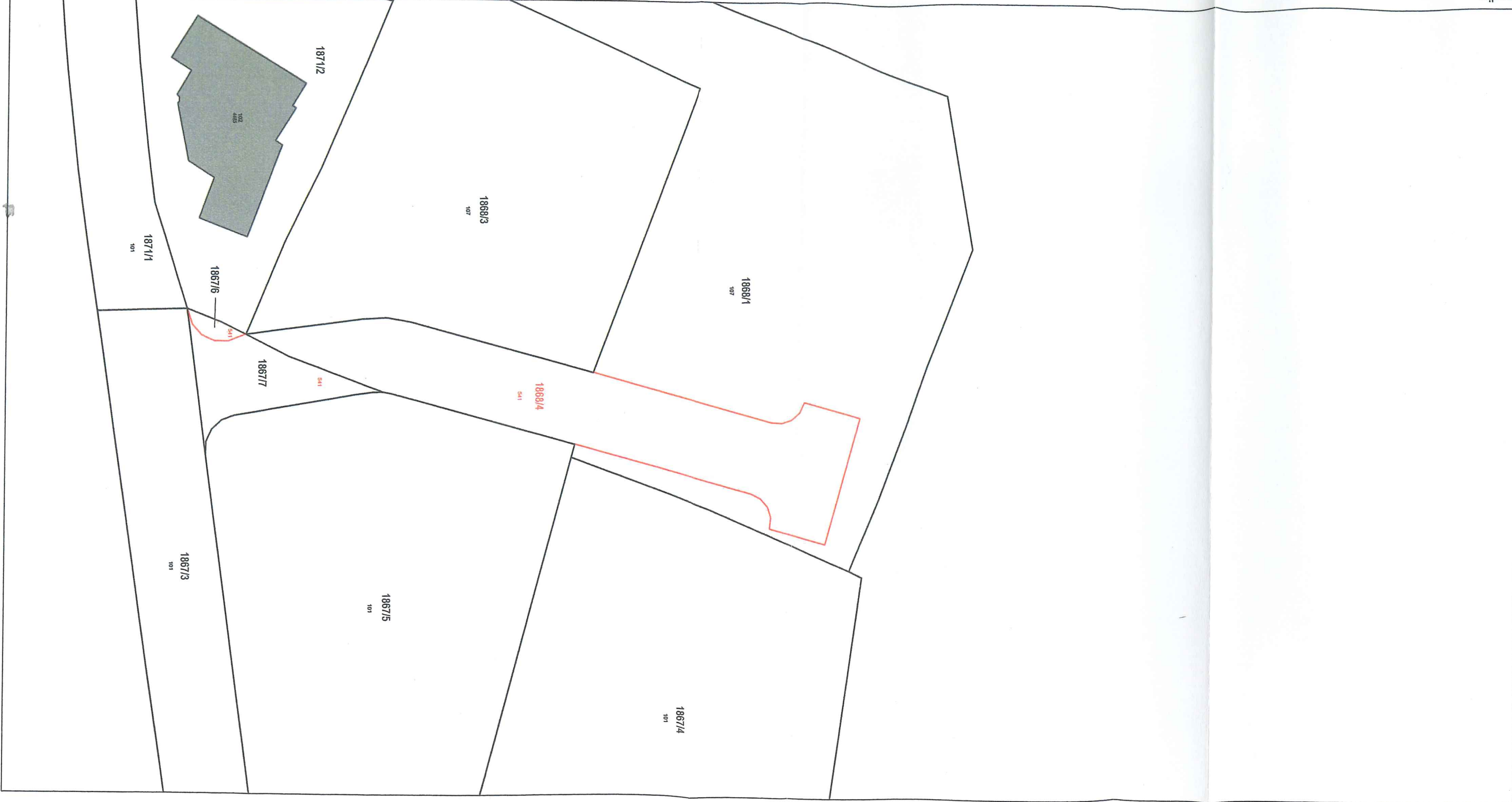
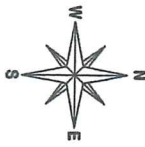
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500

Izvorno mjerilo 1:1250

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 27



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih

geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Filip Nikolić

dipl.ing.geod.

Glavni inženjer geodezije

P.B.G. d.o.o.

Geo 21



Izradio:
Vježbenik Mišel Faraguna, mag.ing.geod.et.geinf.
Pula, travanj 2019. godine
Broj elaborata: 2019-005



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T:+385 (0) 52 212 664

F:+385 (0) 52 210 429

E:agg@agg.hr

W:www.agg.hr

Investitor:

GRAD PULA

Forum 1, 52100 PULA - POLA

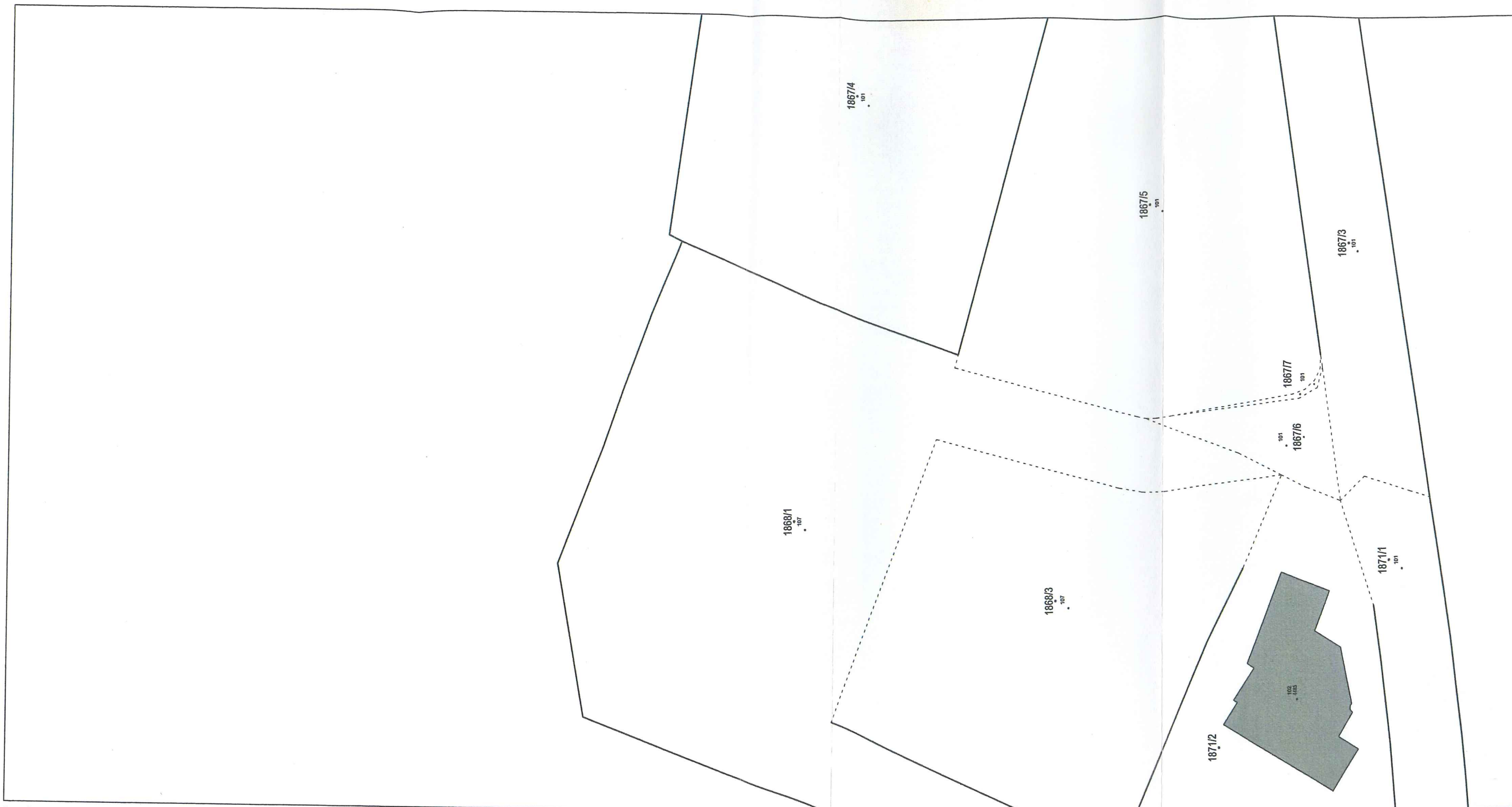
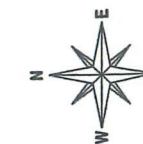
OIB 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1250

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 27



Izradio:
Vježbenik Mišel Faraguna, mag.ing.geod.et geoinf.
Pula, travanj 2019. godine
Broj elaborata: 2019-005

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

A.G.G. d.o.o.
Pula



Geo 210



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664 , fax.: 052 210 429
E-mail: agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU

Sastavljeno dana: 11. TRAVANJ 2019. godine

Investitor: GRAD PULA - POLA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

PREDMET: GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedbe građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina na k.č. 1867/6, 1867/7, 1868/1 u k.o. PULA (Mbr: 324256)

Izvjeshće o izrađenom elaboratu sadrži:

1. Izvjeshće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju
2. Izvjeshće o zgradama i drugim građevinama
3. Tehničko izvješće



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664 , fax.: 052 210 429
E-mail: agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

IZVJEŠĆE O UTVRĐIVANJU MEĐA I DRUGIH GRANICA TE O NOVOM RAZGRANIČENJU

Na terenu su snimljene sve vidljive međne točke i sav detalj (na objektima, putevima, zidovima i sl.) katastarskih čestica koje su predmet elaborata kao što je prikazano na skici izmjere. Na skici izmjere prikazane su i međne točke postojećih već evidentiranih katastarskih čestica koje su na terenu definirane kamenim zidovima, ogradama ili vidljivo označeni trajnim oznakama.

Izrađeni geodetski elaborat predložen je nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata i nositeljima prava na susjednim katastarskim česticama što je vidljivo iz evidentiranih potpisa nositelja prava na katastarskim česticama u nastavku izvješća . Korišteni su podaci prethodnih elaborata izmjere (br. el. 249/2017, 302/2018 i 358/2018) te je utvrđeno da međne linije odgovaraju podacima iz katastarskog operata, stoga nisu ponovo obavještavani nositelji prava na susjednoj k.č.br. 1871/2 .

Sukladno *Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

Investitoru geodetskog elaborata, GRAD PULA - POLA, FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355, dani su na uvid podaci elaborata te u znak suglasnosti s istim investitor potpisuje ovo izvješće.

Stranke svojim potpisom potvrđuju da su suglasne s izrađenim geodetskim elaboratom te da nemaju primjedbi na promjene opisane u prijavnom listu za katastar i za zemljišnu knjigu te prikazane na kopiji katastarskog plana.

Terenskim uviđajem utvrđeno je da se predmetne katastarske čestice u naravi se koriste kao:

1867/6 - UREĐENO ZEMLJIŠTE
1867/7 - UREĐENO ZEMLJIŠTE
1868/1 - PAŠNJAK
1868/4 - UREĐENO ZEMLJIŠTE

te se u skladu s tim predlaže i promjena načina uporabe u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi opisana u prijavnim listovima i prikazana na kopiji katastarskog plana.



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

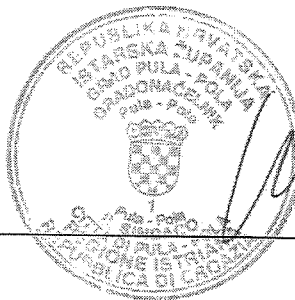
Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664, fax.: 052 210 429
E-mail: agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Investitor:

GRAD PULA - POLA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355
Potpisao, ime i prezime: Boris Miletić
Funkcija: Gradonačelnik



[Handwritten signatures and stamps]

Potpisi nositelja prava na katastarskim česticama na kojima se predlaže evidentiranje ili promjena podataka o načinu uporabe:

JOVAN GIULIANA
JAPODSKA ULICA 52, PULA, , HRVATSKA
OIB: 27535194635

POŠIV ZA PREDOČAVANJE ELABORATA
POSLAN POŠTOM

(STRANKA SE NIJE ODAZVALA NA POŠIV)

STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O.
MUTILSKA ULICA, PULA, 52100 PULA (POLA), HRVATSKA
OIB: 15208027233

Osobe ovlaštene za zastupanje:
Ivica Salvador

[Handwritten signature: Salvador Ivica]

STANOINVEST HOLDING ADRIATIC
d.o.o.
PULA, Mutilska 5
OIB 15208027233

Izradio stručni suradnik za geodetske poslove:

Mišel Faraguna, mag.ing.geod. et geoinf.

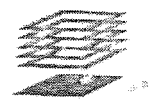
[Handwritten signature]

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

[Handwritten signature]

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
A.G.G. d.o.o.
Pula



Geo 210



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664 , fax.: 052 210 429
E-mail: agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Na zahtjev investitora: GRAD PULA - POLA, FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355, izrađen je GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedba građevinske dozvole, na k.č. 1867/6, 1867/7, 1868/1 u k.o. PULA.

Akt koji je osnova za izradu elaborata je:

GRAĐEVINSKA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-03/18-01/000223, URBROJ: 2168/01-03-05-0388-18-0002, Pula, 02.11.2018.

Kopija katastarskog plana koja odgovara snimljenoj situaciji u granicama točnosti plana grafičke izmjere uklopljena je pomoću identičnih točaka: IT1, IT2 i IT3 .

Sukladno *Uputi vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, u elaboratu (na skici mjerenja i popisu koordinata) su iskazani mjereni podaci o stvarnom stanju predmetnih katastarskih čestica.

Obzirom da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana grafičke izmjere koji nije dovoljno homogen da se na njemu može primijeniti metoda preklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica, za izradu elaborata korištena je metoda uklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica prema točki 4.0 *Uputa vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, pri čemu je uzet u obzir površinski kriterij iz članka 93. stavka 1. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* (NN 112/2018).

Površine katastarskih čestica unutar linije područja mjerenih podataka u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. *Pravilnika o katastru zemljišta*, NN 84/2007 i 148/2009). Razlike u površini katastarskih čestica koje se cijele nalaze unutar područja mjerenih podataka unutar su razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* (NN 112/2018) i te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Razlike u površini koje su izvan dozvoljene razlike pojavljuju se zbog propusta koji su nastali prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata, a što se ovim elaboratom ispravlja sukladno članku 33. i 35. *Pravilnika o geodetskim elaboratima*.

Na katastarskim česticama koje se nalaze unutar područja mjerenih podataka u k.o. PULA usklađuje se način uporabe prema stvarnom stanju na terenu temeljem članka 37. *Pravilnika o katastru zemljišta* (NN 84/07 i 148/09).



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664, fax.: 052 210 429
E-mail: agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: **1867/6, 1867/7, 1868/4**.

Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* (NN 112/2018) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: **1867/6, 1867/7**.

Razlika između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i površine Pt izračunate iz DKP-a veća od Δ dopkt (dopuštenog odstupanja za dvostruka mjerenja) u dosadašnjem stanju, nastala je prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata. Uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok pogreške te se ona prenosi na katastarsku česticu u novom stanju koja ostaje izvan područja mjerenih podataka i čija površina je izračunata dopunom. Ova razlika će se ispraviti kada katastarske čestice budu obuhvaćene terenskim mjerenjima. Razlika Pk-Pt je veća od Δ dopkt za k.č.: **III**, a katastarske čestice koje sadrže pogrešku su: **III**.

Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijele prelaze u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata izvan razlike dozvoljene u čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* (NN 112/2018) te kada uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok razlike, smatra se da se radi o gruboj pogrešci u osnivanju i održavanju katastra iz stavka 3. čl. 93. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* (NN 112/2018) koja se ovim elaboratom ispravlja prema stanju utvrđenom terenskim mjerenjima. Grube pogreške ispravljaju se za k.č.: **III**.

Za potrebe izrade ovog elaborata izvršena je terenska izmjera GNSS – RTK metodom uređajem "TRIMBLE R R10" pomoću servisa CROPOS, a sve u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM.

Popis koordinata pomoćnih položajnih točaka te popis koordinata detaljnih točaka sastavni su dio ovog elaborata.

Izradio stručni suradnik za geodetske poslove:

Mišel Faraguna, mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodazije
A.G.G. d.o.o.
Pula



Nadležni sud

Trgovački sud u Pazinu

MBS

040323565

OIB

15208027233

Status

Bez postupka

Tvrtka

STANOINVEST HOLDING ADRIATIC društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i gradnju
STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o.

Sjedište/adresa

Pula (Grad Pula - Pola)
Mutilska 5

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * posredovanje u prometu nekretnina
- * Poslovanje nekretninama
- * Iznajmljivanje nekretnina
- * Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * Zastupanje i posredovanje u zastupanju domaćih i stranih tvrtki u okviru registriranih djelatnosti
- * prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * prijevoz za vlastite potrebe
- * Promidžba (reklama i propaganda)
- * Iznajmljivanje strojeva i opreme sa i bez rukovatelja
- * Iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * kupnja i prodaja robe
- * pružanje usluga u trgovini
- * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * zastupanje inozemnih tvrtki
- * pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * pružanje usluga smještaja

- * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering).

Osnivači/članovi društva

Ivica Salvador, OIB: 88918053954 (Prikaži vezane subjekte)
Pula, Mutilska 3
- član društva

MARIJAN BRAČULJ, OIB: 64979200030 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, JELENOVAČKI POTOK 1/D
- član društva

Osobe ovlaštene za zastupanje

Ivica Salvador, OIB: 88918053954 (Prikaži vezane subjekte)
Pula, Mutilska 3
- član uprave
- zastupa samostalno i pojedinačno
- Odlukom od 08.01.2019. promijenjeno ovlaštenje u zastupanju

MARIJAN BRAČULJ, OIB: 64979200030 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, JELENOVAČKI POTOK 1/D
- član uprave
- zastupa samostalno i pojedinačno
- imenovan Odlukom od 04.12.2015.
- Odlukom od 08.01.2019. promijenjeno ovlaštenje u zastupanju

Milan Bračulj, OIB: 66240724061 (Prikaži vezane subjekte)
Pula, De Franceschijeva 50
- prokurist
- pojedinačna prokura

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću od dana 26.03.2014.godine.

Izjava o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću od 26.03.2014. godine je izmijenjena odlukom o povećanju temeljnog kapitala društva, promjeni osnivača, naziva tvrtke, sjedišta i izmjeni Izjave o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću od dana 26.11.2015. godine i to: naziv akta, odredbe članka 1. (prvog) odredbe o članovima društva i tvrtki društva, odredbe članka 3. (trećeg) odredbe o temeljnom kapitalu i ulogu za preuzeti poslovni udjel, odredbe članka 4. (četvrtog) odredbe o članu uprave koji se u potpunosti mijenja i postaje članak o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala, odredbe članka 5. (petog) odredbe o vremenu osnivanja društva koji se u potpunosti mijenja i postaje članak o poslovnim udjelima, te odredbe članka 6. (šestog) odredbe o visini troškova osnivanja koji se u potpunosti mijenja i postaje članak o raspolaganu poslovnim udjelom, te se dodaju sljedeći članci, i to: članak 7. (sedmi) odredbe o skupštini društva, članak 8. (osmi) odredbe o upravi društva, članak 9. (deveti) odredbe o poslovnim knjigama i financijskim izvješćima, članak 10. (deseti) odredbe o upotrebi dobiti i pokrivanju gubitaka, članak 11. (jedanaesti) odredbe o podružnicama, članak 12. (dvanaesti) odredbe o trajanju društva, članak 13. (trinaesti) odredbe o prokuri, te članak 14. (četnaesti) odredbe o prestanku društva.

Potpuni tekst Izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 26.11.2015. godine dostavljen je u zbirku isprava.

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 26.11.2015. izmijenjena je Odlukom o promjeni izjave o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 02.01.2017. i to: naziv osnivačkog akta, odredbe članka 1. o članovima društva i nazivu društva, odredbe članka 3. o temeljnom kapitalu i ulogu za preuzeti poslovni udjel, odredbe članka 5. o poslovnim udjelima.

Potpuni tekst Društvenog ugovora od 02.01.2017. dostavljen je u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom člana društva od 26.11.2015. godine povećan je temeljni kapital Društva osobnom uplatom člana društva jednog poslovnog udjela u novcu, i to u svrhu povećanja temeljnog kapitala, od dana 26.11.2015. godine i to: sa 10,00 kuna, za 19.990,00 kuna na 20.000,00 kuna.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja
27.04.2018 2017 01.01.2017 - 31.12.2017 GFI-POD izvještaj



Rješenje je postalo pravomoćno

dana 23.11.2018.

Podpis ovlaštene osobe



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-361-03/18-01/000223
URBROJ: 2168/01-03-05-0388-18-0002
Pula, 02.11.2018.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dopušta se investitoru GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - pristupna prometnica - odvojak ceste 5 u naselju Monvidal – 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - oborinska odvodnja pristupne prometnice – 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta pristupne prometnice – 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelska kanalizacija (EKK) – 2. skupine,

čija trasa ide preko k.č. br. 1868/1 (nastala parcelacijskim elaboratom od dijela nekadašnje k.č. br. 1868/1), te 1867/6 (nastala parcelacijskim elaboratom od dijela nekadašnje k.č. br. 1867/4) i 1867/3 k.o. Pula,

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 27-05/18, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Petra Nikolić Celija, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4565, a sadržava:

1. građevinski projekt - projekt prometne površine i oborinske odvodnje oznake 27-05/18-GP od 07.2018. godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektanta Daniela Grakalić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5055 (iz INŽENJERI ÖHLINGER I PARTNER d.o.o. HR-52100 Pula, Prilaz Cerella 14, OIB 44487646907) - MAPA_1

2. elektrotehnički projekt - projekt javne rasvjete i EEK oznake 1606/18 od 07.2018. godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektant Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671 (iz ELKON, d. o. o. HR-52100 Pula, Sisplac 2, OIB 55301049308) - MAPA _2
 3. građevinski projekt - proračun stabilnosti stupova javne rasvjete oznake 1089/18 od 07.2018. godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektant Dejan Blažević, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4517 (iz KONING PROJEKT d.o.o. HR-52100 Pula, Spincićeve 4, OIB 71197404350) - MAPA _3
 4. geodetska situacija građevine oznake 162/18 od 08.2018. godine, koju je ovjerio ovlaštenu projektant Filip Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (iz A.G.G. d.o.o. HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629) - MAPA _4.
- II. Navodi se da je u geodetskoj situaciji građevine – Mapa 4., koja je ovjerena od Područnog ureda za katastar Pula-Pola, prikazano da trasa odobrene građevine ide preko k.č. br. 1868/1, 1867/4 i 1867/3 u k.o. Pula. Uvidom u kopiju katastra na dan pisanja ove dozvole, utvrđeno je da su se od ovjere geodetske, provele parcelacije k.č. br. 1868/1 i 1867/4, te trasa odobrene građevine ide preko novoformiranih k.č. br. 1868/1, 1867/6, te dosadašnje 1867/3.
- III. Ova građevinska dozvola se izdaje investitoru GRAD PULA-POLA radi građenja predmetne građevine. Radovi se moraju izvoditi prema uvjetima određenim u glavnom projektu koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, propisima, normama i ostalim propisima koji određuju izvođenje tih radova.
- IV. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- V. Investitor mora građenje građevine, te stručni nadzor građenja, povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora. Izvođač na gradilištu mora imati zakonom propisanu dokumentaciju.
- VI. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisano prijaviti početak građenja. U prijavi početka građenja je investitor dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera.
- VII. Građenju odobrene građevine se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s ovom dozvolom. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
- VIII. Izgrađena građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što se za istu izda akt za uporabu.

OBRAZLOŽENJE

Investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 29.10.2018. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - pristupna prometnica - odvojak ceste 5 u naselju Monvidal – 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - oborinska odvodnja pristupne prometnice – 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta pristupne prometnice – 2. skupine

- građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelska kanalizacija (EKK) – 2. skupine,

čija trasa ide preko k.č. br. 1868/1 (nastala parcelacijskim elaboratom od dijela nekadašnje k.č. br. 1868/1), te 1867/6 (nastala parcelacijskim elaboratom od dijela nekadašnje k.č. br. 1867/4) i 1867/3 k.o. Pula, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- priložena su tri primjerka glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole.
- priložene su propisane izjave projektanata da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti građevinskog projekta - Mapa 1 - s prostornim planom i drugim propisima, oznake 27-05/18-GP od srpnja 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Danijeli Grakalić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5055
 - Izjava projektanta o usklađenosti elektrotehničkog projekta - Mapa 2 - s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1606/18 od 26. srpnja 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Ljubiši Ivkoviću, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671
 - Izjava projektanta o usklađenosti građevinskog projekta - Mapa 3 - s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1089/18 od srpnja 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Dejanu Blaževiću, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4517
- kontrola glavnog projekta nije propisana Zakonom
- priložen je ispunjeni IM i AIM obrazac za obračun vodnog doprinosa, a trasa odobrene građevine se nalazi **izvan** zaštićenog obalnog područja mora
- Geodetska situacija građevine je ovjerena od Područnog ureda za katastar Pula-Pola KLASA: 936-03/18-02/89 URBROJ: 541-27-01/1-18-2 od dana 09.09. 2018. godine
- priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
 - Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Potvrda, KLASA: 350-02/18-05/6204, URBROJ: 534-07-4-4-1/1-18-2, od 27.09.2018. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/18-02/6449, URBROJ: 376-10-18-2, od 28.08.2018. godine
 - PLINARA d.o.o. - Suglasnost, BROJ: T/12658/18, od 27.09.2018. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Potvrda glavnog projekta, BROJ: 401100102/AV/11325, od 27.08.2018. godine
 - VODOVOD PULA d.o.o. - Potvrda glavnog projekta, BROJ: 3467/18-2-100/AJV-mv, od 27.08.2018. godine
 - PRAGRANDE d.o.o. - Potvrda glavnog projekta, BROJ: 1770, od 12.09.2018. godine.
- priložen je dokaz pravnog interesa
 - verificirani e-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 21031 k.o. Pula za k.č. br. 1867/3, od 17.10. 2018. godine, iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik iste
 - verificirani e-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 6144 za k.č. br. 1868/1 od 19.10. 2018. godine, iz kojeg je vidljivo da je vlasnik Jovan Giuliana iz Pule, Japodska ulica 52

- verificirani e-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 1228 za k.č. br. 1867/6 (nastala parcelacijom od 1867/4) od 02.11. 2018. Godine, iz kojeg je vidljivo da je vlasnik iste STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o. iz Pule, Mutilska ulica 5
- Ovjerovljena pisana suglasnost STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o. od dana 23.10. 2018. godine i GIULIANE JOVAN od dana 23.10. 2018. godine za izdavanje građevinske dozvole.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
 - GUP Grada Pula - I ciljane ID "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 07/15., pročišćeni tekst 09/15., 02/17., 05/17. i pročišćeni tekst 09/17.

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni -stanovanje "S"

Kartografski prikazi iz prostornog plana se nalazi u spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom 51. Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule, po kojoj se objekti infrastrukture mogu graditi u površinama svih namjena.

Pristupna prometnica je površine 862,60 m² i dužine osi prometnice 87,77 metara, oborinska odvodnja je dužine 82,38 metara, javna rasvjeta je dužine 76 metara i vrši se postavljanje 4 rasvjetna stupa visine 6 metara, a EKK je dužine 103 metra.

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja
- f) nema stranaka kojima bi trebalo, radi zaštite njihovih prava i pravnih interesa, omogućiti da izvrše uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, obzirom su isti izdali investitoru ovjerovljenu pisanu suglasnost

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA, sa glavnim projektom u dva primjerka,
2. STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o., HR-52100 Pula, Mutilska 5
3. GIULIANA JOVAN, HR-52100 PULA, JAPODSKA 52
4. U spis – ovdje

Na znanje nakon pravomoćnosti:

1. GRAD PULA – POLA, tijelu nadležnom za poslove prostornog planiranja
2. HRVATSKE VODE, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv Raša-Boljučnica, Labin, Zelenice 18 – s podacima za obračun
3. Ured državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za gospodarstvo, HR-52100 Pula, Splitska 14

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

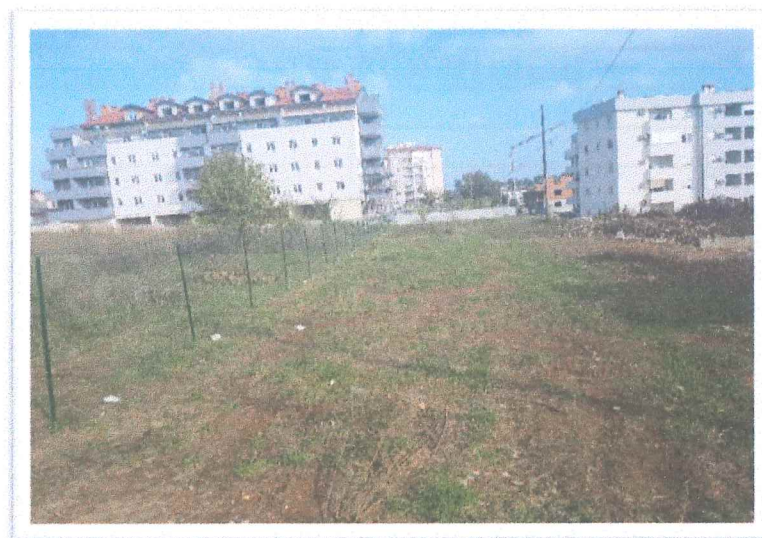
GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Dio katastarske čestice, zemljište planirano za gradnju prometne prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i ekk, neuređena zelena površina unutar naselje Monvidal u gradu Pula, sveukupne promatrane površine čestice 681 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

dio 1868/1

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

Monvdal, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

JOVAN GIULIANA

1. Vlasnički dio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Japodska 52. Pula

OIB VLASNIKA:

27535194635

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 5.900,00 € ili 43.500,00 kn

Pula, 26. listopada 2018. godine



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - dio k.č.br.: 1868/1 u k.o. Pula			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	GRAD PULA Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu	
2.	Adresa naručitelja	Forum 2.	52 100 PULA
3.	Investitor	GRAD PULA	
4.	Adresa investitora	Forum 2.	52 100 PULA
PODACI O NEKRETNINI			
5.	Tip nekretnine	Zemljište	
6.	Vrsta nekretnine	Prometnica	
7.	Opis nekretnine	Neizgrađeno građevinsko zemljište - neuređeno	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Monvdal, Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	ZK odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	dio 1868/1	
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	6144	
14.	Vlasništvo	JOVAN GIULIANA	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA	
17.	Posjedovni list	11345	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Nije upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
23.	Površina zemljišta povezanih čestica (m ²)	3982	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	4663	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	681	m ²
26.	Površina služnosti (m ²)	0	m ²
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (€)	5.900,00	€
29.	Umanjenje vrijednosti za zasnovano pravo služnosti (€)	-	€
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (€)	-	€
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
32.	Posljedični gubici	62.747,34	€
33.	Posljedični dobici	91.729,35	€
34.	RAZLIKA VRIJEDNOSTI (€)	- 28.982,01	€
35.	UKUPNA NAKNADA (€ - zaokruženo)	5.900,00	€
36.	Dan vrednovanja	26. listopada 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	26. listopada 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

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica (SN br.:5A/08, 12/12, 5/14,8/14, 10/14,13/14, 19/14, 9/15, 5/16, 8/16 tekst i grafika prostornog plana uređenja i generalnog urbanističkog plana Grada Pula),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- 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 i svrha:	Na zahtjev naručitelja, temeljem Narudžbenice 2168/01-03-03-01-0450-18-580 od 23. listopada 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, dijela katastarske čestice na kojoj je planirana izgradnja pristupne prometne površine s komunalnom infrastrukturom, u naravi planirana pristupna prometnica građevinskih čestica u zoni obuhvata prostornog plana Grada Pula, koje čini dio k.č.br.: 1868/1 u k.o. Pula, sveukupne promatrane površine čestice 681 m ² , a koja će biti točno utvrđena parcelacijskim elaboratom, u naselju Monvidal, grad Pula.
Dan vrednovanja:	26. listopada 2018. godine
Dan kakvoće:	26. listopada 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	24. listopada 2018. godine, od 10.30 - 11.00 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2. 52 100 PULA
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi otkupa, odnosno određivanja naknade potpunog izvlaštenja zemljišta za rješavanje imovinskih odnosa na kojoj je planirana izgradnja prometne površine s komunalno infrastrukturom, dio ulice Japodska, u naravi pristupna prometnica građevinskih čestica dijela naselja, koju čini i dio predmetne k.č. br.: 1867/68/1 u k.o. Pula, sveukupne promatrane površine 681 m ² , u skladu s aktima za gradnju.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja predmetne čestice s važećom i priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljene dokumentacije i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta predmeta vrednovanja:	Zemljište u zoni stambene namjene, pripadak planirane prometne površine, u naravi neuređena zelena površina, bez izgrađene komunalne i energetske infrastrukture unutar naselja Monvidal.
Adresa nekretnine:	Monvdal, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	6144
Katastarska čestica broj:	dio 1868/1
Adresa kat. čestice:	MONVIDAL
Opis nekretnine iz ZK:	PAŠNJAK
Katastarska općina:	Pula
Površina povezane k.č.:	3982 m ²
Površina za izvlaštenje:	681 m ²
Namjena nekretnine:	Prometna površina.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Gradska četvrt: Monvidal.

Položaj u naselju i okruženje:

Nekretnina se nalazi u zoni mješovite namjene, oznake "S", u istočnom rubnom, pretežito, stambenom dijelu naselja Monvidal, ugrađena u postojeću zonu stambenih građevina obiteljskih i višestambenih zgrada, izgrađenih u drugoj polovici 20 i početku 21 stoljeća.

Prema važećim prostornim planovima, kojim se obuhvaćaju i predmetne nekretnine, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za gradnju građevina stambene namjene.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, obiteljske stambene građevine i građevine s više funkcionalnih jedinica, katnosti do 5 nadzemnih etaža, stambenim jedinicama za stalno i povremeno stanovanje.

U produžetku naselja su građevine s trgovačkim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.

Dio Pule, Monvidal, ima obrazovne ustanove, vrtić i osnovnu školu za niže razrede, a viši razredi, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze na relativno maloj udaljenosti. Trgovački centri, banke, restorani i ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naslje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim površinama oko građevina.

Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća dio predmetne nekretnine, k.č.br.: 1868/1 u k.o. Pula, u građevinskom području stambene namjene, u naravi čestica bez izgrađenih građevinskih elemenata, neuređena zelena površina, kojom se planira osiguranje pristupa novoformiranim građevinskim česticama i planiranim građevinama stambene namjene na javnu prometnu površinu.

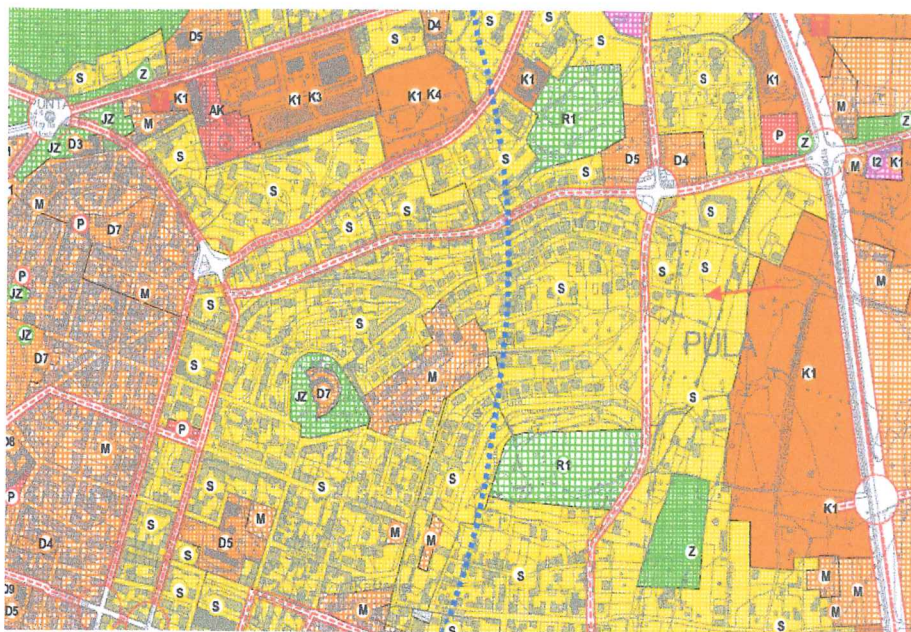
Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetnu nekretninu:

Južnim rubnim dijelom čestice k.č.br.: 1868/1 k.o. Pula, je planirana za izgradnju pristupne prometne površine s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i ekk, odnosno planirani pristup neizgrađenim građevinskim česticama unutar naselja, koje čine građevinske čestice preostali dio k.č.br.: 1868/1 i k.č.br.: 1868/3, koji obuhvaća i predmetnu nekretninu temeljem projektne dokumentacije, parcelacije sukladno istoj za koju se ishoduju akati za gradnju, čime se odvaja od gradivog građevinskog zemljišta stambene namjene. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica u koju se smještaju komunalna i energetska infrastruktura.

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

Prostoripovršine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

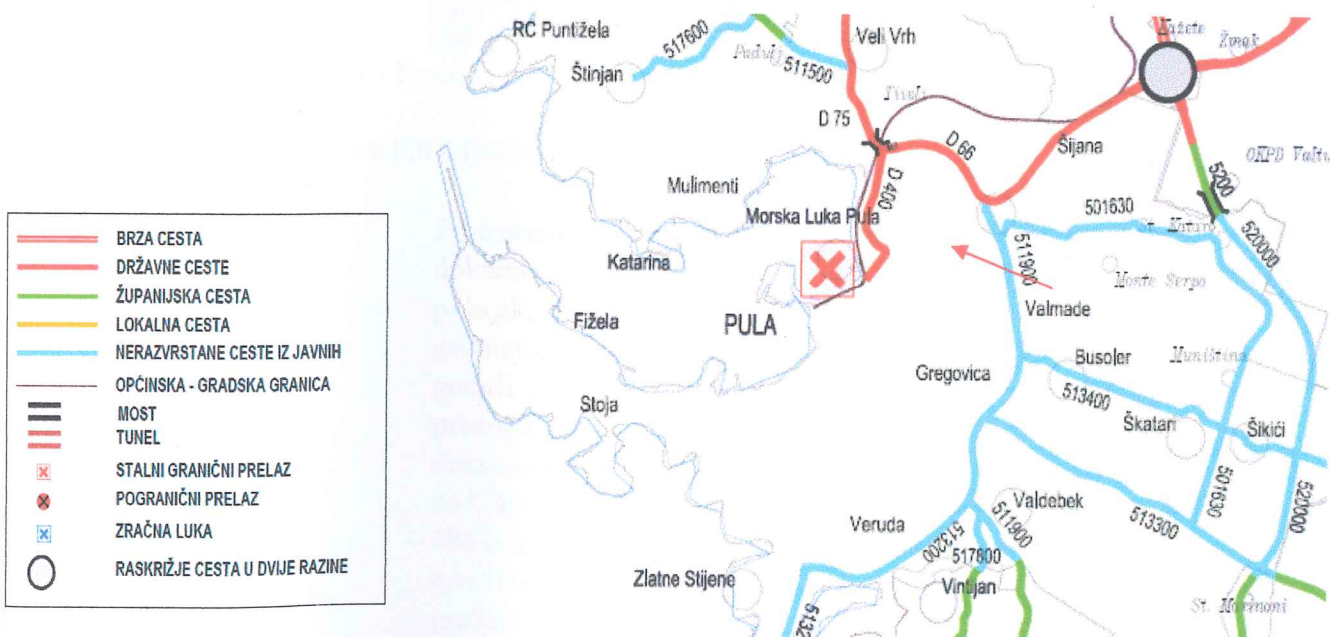
- Stambena namjena
distribuirana namjena S i razvedena distribuirana namjena RS
- Mešovita namjena
zgrade i objekti - poslovne i javne i društvene namjene M
- Javna društvena namjena
općinska D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D23, D24, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, D32, D33, D34, D35, D36, D37, D38, D39, D40, D41, D42, D43, D44, D45, D46, D47, D48, D49, D50, D51, D52, D53, D54, D55, D56, D57, D58, D59, D60, D61, D62, D63, D64, D65, D66, D67, D68, D69, D70, D71, D72, D73, D74, D75, D76, D77, D78, D79, D80, D81, D82, D83, D84, D85, D86, D87, D88, D89, D90, D91, D92, D93, D94, D95, D96, D97, D98, D99, D100
- Gospodarska namjena - proizvodna
K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, K23, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K30, K31, K32, K33, K34, K35, K36, K37, K38, K39, K40, K41, K42, K43, K44, K45, K46, K47, K48, K49, K50, K51, K52, K53, K54, K55, K56, K57, K58, K59, K60, K61, K62, K63, K64, K65, K66, K67, K68, K69, K70, K71, K72, K73, K74, K75, K76, K77, K78, K79, K80, K81, K82, K83, K84, K85, K86, K87, K88, K89, K90, K91, K92, K93, K94, K95, K96, K97, K98, K99, K100
- Gospodarska namjena - poslovanje namjena
K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, K23, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K30, K31, K32, K33, K34, K35, K36, K37, K38, K39, K40, K41, K42, K43, K44, K45, K46, K47, K48, K49, K50, K51, K52, K53, K54, K55, K56, K57, K58, K59, K60, K61, K62, K63, K64, K65, K66, K67, K68, K69, K70, K71, K72, K73, K74, K75, K76, K77, K78, K79, K80, K81, K82, K83, K84, K85, K86, K87, K88, K89, K90, K91, K92, K93, K94, K95, K96, K97, K98, K99, K100
- Gospodarska namjena - ugostiteljska i turistička namjena
R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, R39, R40, R41, R42, R43, R44, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R52, R53, R54, R55, R56, R57, R58, R59, R60, R61, R62, R63, R64, R65, R66, R67, R68, R69, R70, R71, R72, R73, R74, R75, R76, R77, R78, R79, R80, R81, R82, R83, R84, R85, R86, R87, R88, R89, R90, R91, R92, R93, R94, R95, R96, R97, R98, R99, R100
- Plošno objekti
- Gospodarska namjena - poslovne proizvodna namjena
K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, K23, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K30, K31, K32, K33, K34, K35, K36, K37, K38, K39, K40, K41, K42, K43, K44, K45, K46, K47, K48, K49, K50, K51, K52, K53, K54, K55, K56, K57, K58, K59, K60, K61, K62, K63, K64, K65, K66, K67, K68, K69, K70, K71, K72, K73, K74, K75, K76, K77, K78, K79, K80, K81, K82, K83, K84, K85, K86, K87, K88, K89, K90, K91, K92, K93, K94, K95, K96, K97, K98, K99, K100
- Gospodarska namjena - laka posebna namjena
R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30, R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, R39, R40, R41, R42, R43, R44, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R52, R53, R54, R55, R56, R57, R58, R59, R60, R61, R62, R63, R64, R65, R66, R67, R68, R69, R70, R71, R72, R73, R74, R75, R76, R77, R78, R79, R80, R81, R82, R83, R84, R85, R86, R87, R88, R89, R90, R91, R92, R93, R94, R95, R96, R97, R98, R99, R100
- Sportsko rekreativna namjena
S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30, S31, S32, S33, S34, S35, S36, S37, S38, S39, S40, S41, S42, S43, S44, S45, S46, S47, S48, S49, S50, S51, S52, S53, S54, S55, S56, S57, S58, S59, S60, S61, S62, S63, S64, S65, S66, S67, S68, S69, S70, S71, S72, S73, S74, S75, S76, S77, S78, S79, S80, S81, S82, S83, S84, S85, S86, S87, S88, S89, S90, S91, S92, S93, S94, S95, S96, S97, S98, S99, S100
- Javne zelene površine
Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, Z33, Z34, Z35, Z36, Z37, Z38, Z39, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z45, Z46, Z47, Z48, Z49, Z50, Z51, Z52, Z53, Z54, Z55, Z56, Z57, Z58, Z59, Z60, Z61, Z62, Z63, Z64, Z65, Z66, Z67, Z68, Z69, Z70, Z71, Z72, Z73, Z74, Z75, Z76, Z77, Z78, Z79, Z80, Z81, Z82, Z83, Z84, Z85, Z86, Z87, Z88, Z89, Z90, Z91, Z92, Z93, Z94, Z95, Z96, Z97, Z98, Z99, Z100
- Zaštitne zelene površine
Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, Z33, Z34, Z35, Z36, Z37, Z38, Z39, Z40, Z41, Z42, Z43, Z44, Z45, Z46, Z47, Z48, Z49, Z50, Z51, Z52, Z53, Z54, Z55, Z56, Z57, Z58, Z59, Z60, Z61, Z62, Z63, Z64, Z65, Z66, Z67, Z68, Z69, Z70, Z71, Z72, Z73, Z74, Z75, Z76, Z77, Z78, Z79, Z80, Z81, Z82, Z83, Z84, Z85, Z86, Z87, Z88, Z89, Z90, Z91, Z92, Z93, Z94, Z95, Z96, Z97, Z98, Z99, Z100
- Površine infrastrukturnih sustava
I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12, I13, I14, I15, I16, I17, I18, I19, I20, I21, I22, I23, I24, I25, I26, I27, I28, I29, I30, I31, I32, I33, I34, I35, I36, I37, I38, I39, I40, I41, I42, I43, I44, I45, I46, I47, I48, I49, I50, I51, I52, I53, I54, I55, I56, I57, I58, I59, I60, I61, I62, I63, I64, I65, I66, I67, I68, I69, I70, I71, I72, I73, I74, I75, I76, I77, I78, I79, I80, I81, I82, I83, I84, I85, I86, I87, I88, I89, I90, I91, I92, I93, I94, I95, I96, I97, I98, I99, I100
- Groblje
- Plošne površine



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

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke 1,20 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.
 Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 1,40 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. 4,00 km.
 Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 6,60 km.
 Udaljenost središta grada, gradskim prometnicama, pješice, javnim ili osobnim prijevozom, cca. 2,60 km.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica, kojoj je promatrana nekretnina planirana kao pripadak, je sabirna prometnica, ulica, formirana između građevinskih

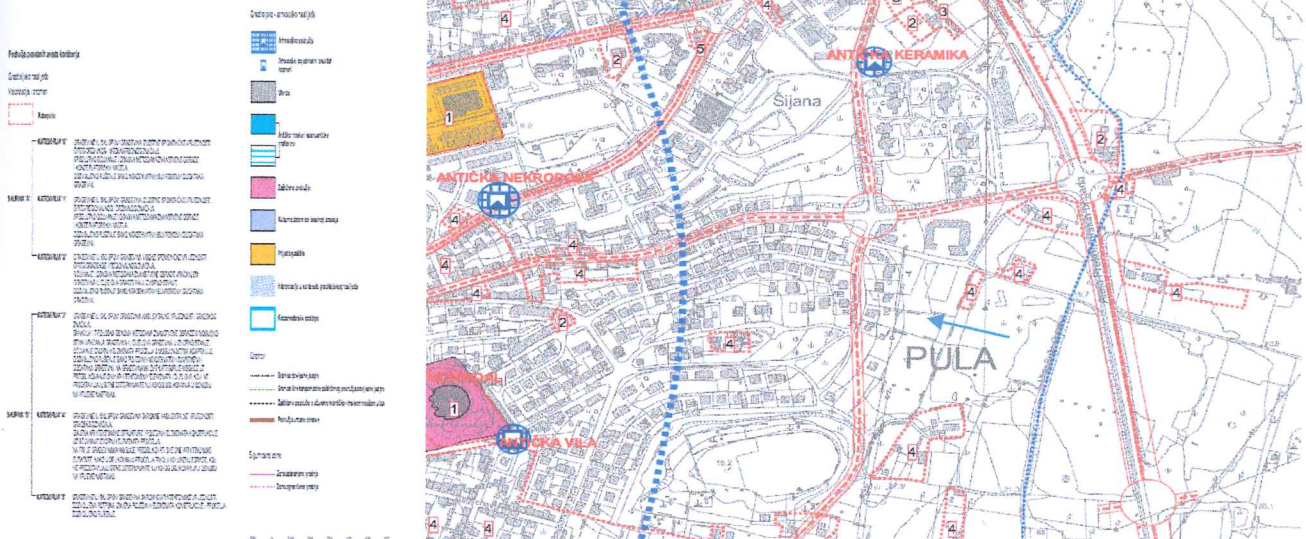
Veličina promatranog

zemljišta: 681 m²

Zatečeno stanje zemljišta: Predmetna čestica je dijelom planirani pripadak pristupne prometne površina, neuređena površina zarasla u travu, bez izgrađene komunalne i energetske infrastrukture, koja će u naravi činiti pristup za novoformiranu neizgrađenu građevinsku česticu na jugozapadnoj strani, k.č.br.: 1868/3 i preostali dio k.č.br.: 1868/1, sve u k.o. Pula i susjedne neizgrađene građevinske čestice u vlasništvu drugog vlasnika.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu: Na nekretnini nema upisanih tereta služnosti na nekretnini.
 Zaštita kulturne baštine: Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
 Zaštićeno obalno područje mora: Nekretnine se nalaze izvan zaštićenog obalnog područja mora.
 Vodozaštitna zona: Izvan zaštićenog područja vodnog sliva.
 Areološko naslijeđe: Izvan područja arheološkog lokaliteta.



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

Uporabno svojstvo nekretnine:

Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može 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 u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

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

Uvjeti i način gradnje su oznake "E", urbane morfologije i tipologije.

ZONA E. – Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina srednje velikih gabarita.

Unutar ovih se zona, u svrhu stvaranja jačeg urbaniteta, planira gradnja građevina urbane morfologije i tipologije E.

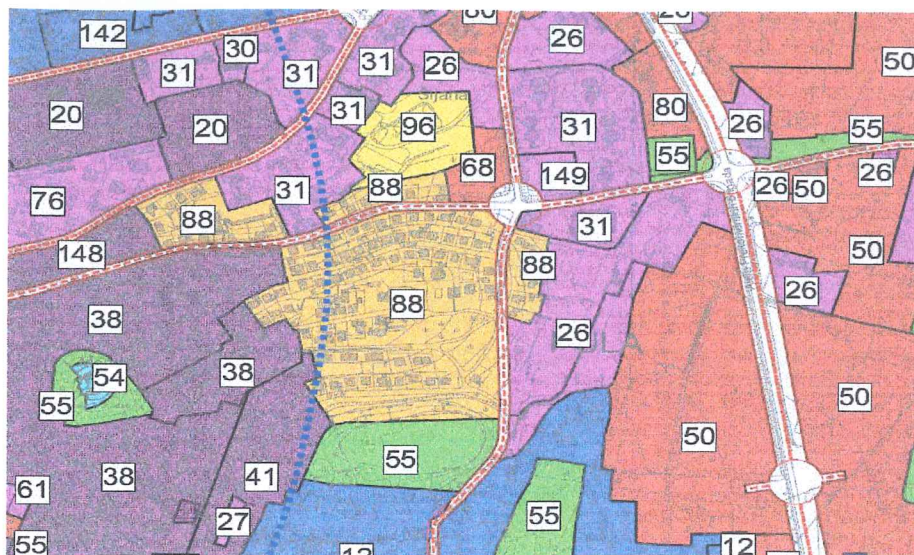
Do ostvarenja tih planskih postavki, unutar ovih se zona omogućava i gradnja slobodnostojećih građevina manjih gabarita (urbane morfologije i tipologije A. i B.), pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m².

Izuzetno, u slučajevima interpolacije, odnosno gradnje novih građevina među postojećim poluugrađenim ili ugrađenim građevinama, u ovim se zonama omogućava gradnja i građevina urbane morfologije i tipologije F. ili C. ukoliko se na susjednoj građevnoj čestici nalazi postojeća građevina izgrađena na granici građevne čestice, ovisno o čemu se omogućava gradnja ugrađene ili poluugrađene građevine, pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m².

Lokacijski uvjeti:

Za građevinske čestice na kojima su predviđene uređene parterne površine, gdje se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Numerička oznaka zone:	26
Tipologija građevine:	E
Površina izgrađenosti min:	200
Površina izgrađenosti max:	800
Maksimalni k-ig:	0,7,
Najviša visina (m):	15
Najveći broj nadz. etaža:	---
Građevine visokogradnje:	da
Pomoćne građevine:	ne



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta, identificirana je predmetna nekretnina, područje obuhvata prometne površine dijela ulice naziva Japodska, novoplanirana pristupna prometnica, u naravi neuređeno zemljište, čija trasa je obuhvatila dio predmetne nekretnine, temeljem dostavljene dokumentacije, situacije građevinskog oblikovanja prometne površine, situacije planiranih građevina stambene namjene i kopije katastarskog plana – zemljište za pristupne prometne površine, oznake k.č.br.: 1868/1, k.o. Pula, uz koju su vezane druge neizgrađene građevinske čestice. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uložka: 6144 je evidentirana predmetna nekretnina i nekretnina povezana s predmetnom od koje će biti cijepana predmetna u vlasništvu vlasnika s Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 11345., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je predmetna nekretnina evidentirana i da je u istoj vlasničkoj strukturi i udjelu kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u dijelu evidencije nekretnina, vlasništva, načina uporabe i površine. Na temelju obrubljenih lomnih točki granica čestice, geodetskih oznaka i katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana, je utvrđena točna lokacija predmetnog dijela i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 11345 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uložka 6144, sa stanjem na dan 23.10.2018. godine, odnosno 23.10.2018. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 11345.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1868/1	MONVIDAL	2.939 m ²
		PAŠNJAK	2.939 m ²
Pula	1868/3	MONVIDAL	1.724 m ²
		PAŠNJAK	1.724 m ²
Ukupna površine katastarske čestice:			4.663 m ²

Ostalo kao nepotrebno izostavljeno.

Ime vlasnika: JOVAN GIULIANA, JAPODSKA ULICA 52, PULA, HRVATSKA
(VLASNIK)
OIB vlasnika: 27535194635
Udio: 1/1.

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z/k uloška : 6144.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1868/1	PAŠNJAK	2.939 m ²
Pula	1868/3	PAŠNJAK	1.724 m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			4.663 m²

DRUGI ODJELJAK: Nema upisa.
1. Suvlasnički dio: 1/1
Ime vlasnika: JOVAN GIULIANA
Adresa vlasnika: Japodska 52. Pula
OIB: 27535194635
Neregistrirana prava i obveze: Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: Bez sudionika na očevidu.
Izvadak iz ZK: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 6144., neslužbena kopija, preuzeta na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 23. listopada 2018. godine.
Posjedovni list: Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 11345, sa stanjem na dan 23. listopada 2018. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe ovog elaborata.
Katastarski plan:
1. Dostavljena geodetska situacija građevine PRISTUPNA PROMETNICA S OBORINSKOM ODVODNJOM ODVOJAK CESTE 5 U NASELJU MONVIDAL, k.č.br.: 1867/4 i dr. k.o. Pula izrađen od "A.G.G." d.o.o. iz Pule.
2. Dostavljena situacija - sintetski plan instalacija za građevinu PRISTUPNA PROMETNICA - ODVOJAK CESTE 5 U NASELJU MONVIDAL, k.č. 1867/4 i dr., k.o. PULA, izvadak iz glavnog projekta broj 27-05/18 GP od srpnja 2018. godine izrađen od OELINGER+PARTNER INŽENJERING d.o.o. iz Pule.
3. Dostavljena situacija formiranja građevinskih čestica i smještaja planiranih stambenih građevina s položajem planirane PRISTUPNE PROMETNICE - ODVOJAK CESTE 5 U NASELJU MONVIDAL, k.č. 1867/4 i dr., k.o. PULA.
Akti za gradnju: Nisu dostavljeni.
Informacije naručitelja: Dostavljena informacija o predmetnoj površini, koja će konačno biti utvrđena parcelacijskim elaboratom.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Ogranak ulice Japodska - Cesta 5



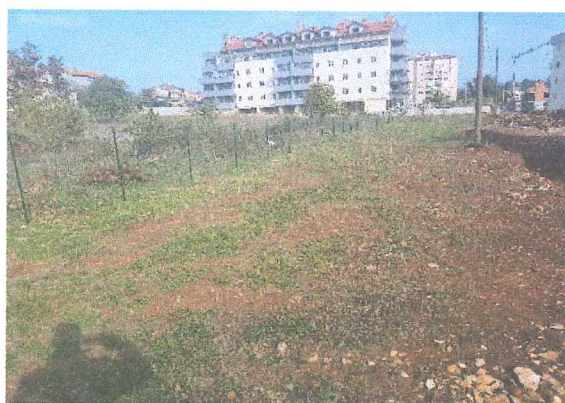
Cesta 5



Spoj k.č.br.: 1867/6 s Cesta 5



Dio predmetne nekretnine, ogranak cesta 5



Dio predmetne nekretnine, ogranak cesta 5



Dio predmetne nekretnine, ogranak cesta 5



Dio predmetne nekretnine, ogranak cesta 5



Dio predmetne nekretnine, ogranak cesta 5

5.5. POVRŠINA NEKRETNINE

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1868/1	1/1	PAŠNJAK	2.	681,00	m ²
Sveukupno P zeljišta :					681	m ²

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Povezana čestica i preostali dio, umanjena sadašnja površina za predmetnu površinu, je u naravi građevinsko zemljište planirano za gradnju građevina visokogradnje, koje nije povezano s javnom prometnom površinom, te kao takva nije gradivo građevinsko zemljište, a koje se uzima u obračun vrijednosti predmetne nekretnine. Mjerenje nije obaveljno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1868/1	1/1	PAŠNJAK	2.	2.258	m ²
2.	1868/3	1/1	PAŠNJAK	2.	1.724	m ²
Sveukupno P zeljišta:					3.982	m ²
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					3.982	m ²

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, dio koje je predmetom procjene, je u naravi planirano za potrebe izgradnje pristupne prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete do neizgrađenog građevinskog zemljišta, dijelom u vlasništvu vlasnika kao i predmetna, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, naselja Monvidal. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi radi formiranja uređenog građevinskog područja stambene namjene, do neizgrađenih građevinskih zemljišta, kojom se pristupa do građevinske čestice u vlasništvu istog vlasnika kao i predmetna. Predmetna nekretnina je u cijelosti evidentirana u katastru nekretnina i u zemljišniku, a parcelacija predmetne površine na kojoj su planirane gradnje složene građevine, prometnica i komunalne nije izrađena, te se sukladno svemu navedenom smatra legalnom.

Čestica oznake k.č.br.: 1868/3 i preostali dio k.č.br.: 1868/1, k.o. Pula, u zoni obuhvata plana, su uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što imaju vlasničke povezanosti s predmetnim dijelom nekretnine, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova namjena i vrijednost mogu utjecati na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina nije evidentirana u zemljišniku, a u katastru nekretnina je evidentirana, te samim tim upisano stanje nije usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Neizgrađena prometna površina.
Položaj nekretnina u naselju:	Čestica se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene građevinske čestice stambene namjene s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini nije izvedena infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nizgrađena prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Plinska mreža:	Izgrađena u uređenoj javnoj površini.
Komunalna opremljenost predmetne prometnice:	Neopremljena.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Monvidal u kojem se nalazi predmetna nekretnina je II zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 96,80 kn/m ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije dio predmetne čestice nema uvjeta za gradnju građevina visokogradnje osim prometnih površina, nakon dovršetka izrade dokumentacije i imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrani dio nekretnine je planirani dio neizgrađene prometnice, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne čestice i parcele s izgrađenim građevinama visokogradnje. Čestica graniči sa susjednim neizgrađenim česticama, na kojima se planira izgradnja pristupne prometne površine.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji 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 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. Čestica se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 96,80 kn/m³ obujma građevine.

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

6.4. VODNI DOPRINOS

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

Nekretnina se nalazi u Zoni B, stambena namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa.

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja.

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

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio

znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

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

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

Dok cijene stanova u nekim gradovima u Slavoniji, poput Đakova i Slavonskog Broda, bilježe pad i po 5 posto u odnosu na isto razdoblje prošle godine, istovremeno u Osijeku i Vinkovcima cijene stagniraju. Prosječna cijena kvadrata stana u Osijeku iznosi 933 eura, dok u Vinkovcima ona iznosi 722 eura. Gledajući cijene kvadrata nekretnina u većim hrvatskim gradovima, vidljivo je da se najniže cijene kreću na istoku Hrvatske. Tako npr. prosječna cijena stana u Vukovaru iznosi 547 eura, dok se prosječna cijena kuće s dvorištem tamo istovremeno kreće oko 429 eura.

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

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

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

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

Na Njuškalu se može birati između gotovo 12 tisuća poslovnih prostora, što za prodaju, što za najam, a među njima je čak 1500 poslovnih prostora na prodaju u Zagrebu. Najveću cijenu u Zagrebu postižu poslovni prostori namijenjeni za uslužnu djelatnost te oni namijenjeni za trgovinu. U oba slučaja prosječna cijena kvadrata poslovnog prostora u Zagrebu je viša od 2000 eura. Istovremeno, najniže cijene po kvadratu postižu skladišni prostori kojima je prosječna cijena 740 eura. Uz Zagreb, najviše cijene poslovnih prostora s namjenom za trgovinu kreću se u priobalnim mjestima, pa se tako prosječna cijena kvadrata takvog poslovnog prostora u Splitu kreće oko 2100 eura, dok je u Dubrovniku ona za oko 200 eura viša.

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

Objava 01.03.2018. godine

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine je atraktivna. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini gradske plaže, centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine gradivih građevinskih zemljišta, I kategorije, koje su utržene kao građevinske čestice odnosno za gradnju stambenih građevina.

Zadnje evidentirane realizirane cijene građevinski čestica, prema namjeni i površini i na bliskim lokacijama predmetnoj, dostupne na dan vrednovanja iznose od 65 - 167 € /m².

Trenutno je evidentan pozitivan pomak na tržištu, ponuda nekvalitetnih nekretnina na prodaju te ekonomski aspekti društva, koji su značajno utjecali na blagi porast cijene atraktivnih nekretnina.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

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

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

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

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane

pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Trimester 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	101,98	102,04	103,28	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	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	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	98,28
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

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

8.2. ODABIR METODE

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

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

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

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

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

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNA NEKRETNINA - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	681,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1,00
Kategorija:	2.
Lokacija:	Pula
Dan vrednovanja:	26. listopada 2018. godine

9.1.2. POVEZANE NEKRETNINA - STAMBENA NAMJENA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	3982,00
Vrsta:	STAMBENA
Mjera:	1,00
Kategorija:	2.
Lokacija:	Pula
Dan vrednovanja:	26. listopada 2018. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH)

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU i Odsjeka za imovinu grada Pula, evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja, a mogu se provjeriti na Općinskom sudu Pula-Pola.

Koristeći njihove podatke, koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina, nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrano je osam nekretnina, građevinskih čestica, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koje se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

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

9.2.1. POREDBENE NEKRETNINE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	1863/2	843	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	Monvidal
2.	Pula	1869/2	2655	94	30.05.2016.	S	1,00	1.	Monvidal
3.	Pula	1863/1	1041	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	Monvidal
4.	Pula	1870/10	564	150	16.11.2015.	S	1,00	1.	Monvidal
5.	Pula	915/214	508	167	16.11.2015.	S	1,00	1.	Monvidal
6.	Pula	1877	1592	91	08.08.2017.	S	1,00	1.	Monvidal
7.	Pula	1887/4	940	110	23.10.2015.	S	1,00	1.	Monvidal
8.	Pula	894/6	306	64	06.07.2017.	S	1,00	1.	Monvidal
9.	Pula	915/194	443	134	27.07.2017.	S	1,00	1.	Monvidal

9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

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

9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %
1.	Pula	1863/2	843	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	-37,77 %
2.	Pula	1869/2	2655	94	30.05.2016.	S	1,00	1.	-10,00 %
3.	Pula	1863/1	1041	65	05.04.2016.	S	1,00	1.	-37,77 %
4.	Pula	1870/10	564	150	16.11.2015.	S	1,00	1.	43,62 %
5.	Pula	915/214	508	167	16.11.2015.	S	1,00	1.	59,89 %
6.	Pula	1877	1592	91	08.08.2017.	S	1,00	1.	-12,87 %
7.	Pula	1887/4	940	110	23.10.2015.	S	1,00	1.	5,32 %
8.	Pula	894/6	306	64	06.07.2017.	S	1,00	1.	-38,72 %
9.	Pula	915/194	443	134	27.07.2017.	S	1,00	1.	28,30 %
Prosječna cijena u €/m ² :				104					

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

transakcija pod rednim brojem 4 i 5. - previsoka jedinična cijena,
transakcija pod rednim brojem 1, 3 i 8. - preniska jedinična cijena,

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, preostalo je četiri realizirana kupoprodajna ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **104,00 €/m²**.

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

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
2.	Pula	1869/2	2655	94	30.05.2016.	100,33	110,54	1,10	103,40	€
6.	Pula	1877	1592	91	08.08.2017.	105,46	110,54	1,05	95,55	€
7.	Pula	1887/4	940	110	23.10.2015.	100,51	110,54	1,10	121,00	€
9.	Pula	915/194	443	134	27.07.2017.	105,46	110,54	1,05	140,70	€
Prosječna cijena u €/m ² :									115,16	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
2.	Pula	1869/2	2655	103,4	1,00	1,00	1,00	1,00	103,40	€
6.	Pula	1877	1592	95,6	1,00	1,00	1,00	1,00	95,60	€
7.	Pula	1887/4	940	121,0	1,00	1,00	1,00	1,00	121,00	€
9.	Pula	915/194	443	140,7	1,00	1,00	1,00	1,00	140,70	€
Prosječna cijena u €/m ² :				115,2					115,2	€

11.1. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, dio k.č.br.: 1868/1, k.o. Pula, je pripadak planirane pristupne prometne površine dijela ogranka ulice Japodska, u naravi neuređena i neobrađena površina, bez izgrađene komunalne i energetske infrastrukture, kojom se planira pristup do građevinskog zemljišta naselja, sabirna prometnica naselja područja neizgrađenog građevinskog zemljišta, stambene namjene, S - STAMBENA 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 najviša 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 male površine, da je iskoristiva samo za prometne površine i na kojoj nema izgrađenih građevinskih elemenata, infrastrukture i dr.

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.

11.1.1. 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
dio k.č. 1868/1, k.o. Pula	II kategorija (prometne površine)	681,00	115,18	80	62.750,06
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					62.750,06

11.1.2. 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
1868/1 i k.č. 1868/3, k.o. Pula	II kategorija (stambena namjena)	3982,00	115,18	80	366.917,41
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					366.917,41

11.1.3. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI I 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
1868/1 i k.č. 1868/3, k.o. Pula	I kategorija (stambena namjena)	3982,00	115,18	100	458.646,76
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					458.646,76

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina stambene namjene, preostali dio čestice oznake k.č.br.: 1868/1, k.o. Pula se nalazi u zoni S - STAMBENA NAMJENA, u kojem se nalazi i predmetna nekretnina i nekretnine vezana s predmetnom čini k.č.br.: 1868/3, k.o. Pula, u vrijeme izrade ovog elaborata, nije građivo građevinsko zemljište, odnosno isto je građevinsko zemljište II kategorije. Nakon izgradnje prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će postati zemljište I kategorije, a time će se povećati vrijednost građevinskog zemljišta i to za 20%, što čini razliku između vrijednosti zemljišta I i II kategorije i posljedični dobitak na tom zemljištu, odnosno povećat će se vrijednost zemljišta poslije prodaje nekretnine predmetom procjene.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta II kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitak na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
458.646,76	366.917,41	91.729,35	91.729,35

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, kao niti građevinskih elementa, oznake k.č.br.: 1868/1 u k.o. Pula u zoni S -STAMBENA 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 ne koristi za bilo koju svrhu.

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

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	92,14	x	681,00	=	62.747,34	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	62.747,34	x	1,00	=	62.747,34	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	91.729,35	x	1,00	=	91.729,35	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost s dodacima i odbicima)	62.747,34	-	91729,35	=	- 28.982,01	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	- 29.000,00	€

Kako je propisano Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina da iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, a dobiveni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta je negativana zbog ostvarenja boditka na povezanoj nekretnini u odnosu na vrijednost predmetne nekretnine, stoga je pristupljeno pregledu baze podataka e-nekretnina evidentiranih kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta kojom prilikom je utvrđeno da se kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta kreću u rasponu od 3,00 - 8,60 €/m², na području grada Pula. Obzirom da je izračunata cijena negativna, stoga se smatra da najviša cijena od 8,60 €/m² negradivog zemljišta zadovoljava minimalni, propisani, iznos naknade.

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	8,60	x	681,00	=	5.856,60	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	5.900,00	€
Tržišna vrijednost m ² predmetnog zemljišta:				=	8,66	€/m ²

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, dijela nekretnine upisane u zemljišnu knjig broj ZK uložka: 6144, pripadak planirane pristupne prometne površine u naselju Monvidal, OGRANAK CESTA 5, zemljišta predmetne površine 681 m², koju čini dio k.č.br.: 1868/1 u k.o. Pula, u Puli, koja obuhvaća i predmetnu nekretninu. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	5.856,60	7,42 kn	43.455,97
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			5.900,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			43.500,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m ²			8,70
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m ²			65,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, dijela čestice koja je planirana kao pripadak pristupne prometnice u naselju Monvidal, koju čini dio katastarske čestice k.č.br.: 1868/1 u k.o. Pula, upisana u ZK uložak: 6144 sveukupne promatrane površine katastarske čestice 681 m², u vlasništvu Jovan Guliane iz Pule, na dan 26. listopada 2018., razumno predstavljena iznosom od

5.900,00 €

(slovima: pettisucadevetstotina eura)

odnosno:

43.500,00 kn

(slovima: četrdesettritisucpetstotina kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,422716 kn/€, prema srednjem tečaju F kakvoće.

13. IZJAVE, 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. Geodetska situacija prometnice, preslika,
- 14.4. Situacija građevinskog oblikovanja prometnice, preslika,
- 14.5. Situacija planiranih stambenih građevina, preslika.

U Puli, 26. listopada 2018. godine



14. PRIVITCI:**14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 23.10.2018. 23:18

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28559/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6144

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1868/1	PAŠNJAK			2939	
2.	1868/3	PAŠNJAK			1724	
3.	1869/1	PAŠNJAK			1081	
4.	1970/1	ORANICA, PAŠNJAK			10258	
5.	1970/2	VOČNJAK, VINOGRAD			938	
6.	1971/3	PUT			1880	
		UKUPNO:			18820	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JOVAN GIULIANA, OIB: 27535194635, JAPODSKA ULICA 52, PULA 52100 PULA (POLA)	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.10.2018.

14.2. IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.10.2018. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11345

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JOVAN GIULIANA, JAPODSKA ULICA 52, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	27535194635

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
		1868/1	MONVIDAL	2939	27		
			PAŠNJAK	2939			
		1868/3	MONVIDAL	1724	27		
			PAŠNJAK	1724			
		1869/9	MONVIDAL	17	26		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	17			
		1872/1	BORGO MONVIDAL	640	27		
			VOĆNJAK	300			
			ORANICA	340			
		1872/2	BORGO MONVIDAL	6	27		
			ORANICA	6			
		1873	BORGO MONVIDAL	28	27		
			DVORIŠTE	28			
Ukupna površina katastarskih čestica				5354			

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

14.3. GEODESTSKA SITUACIJA PROMETNICE



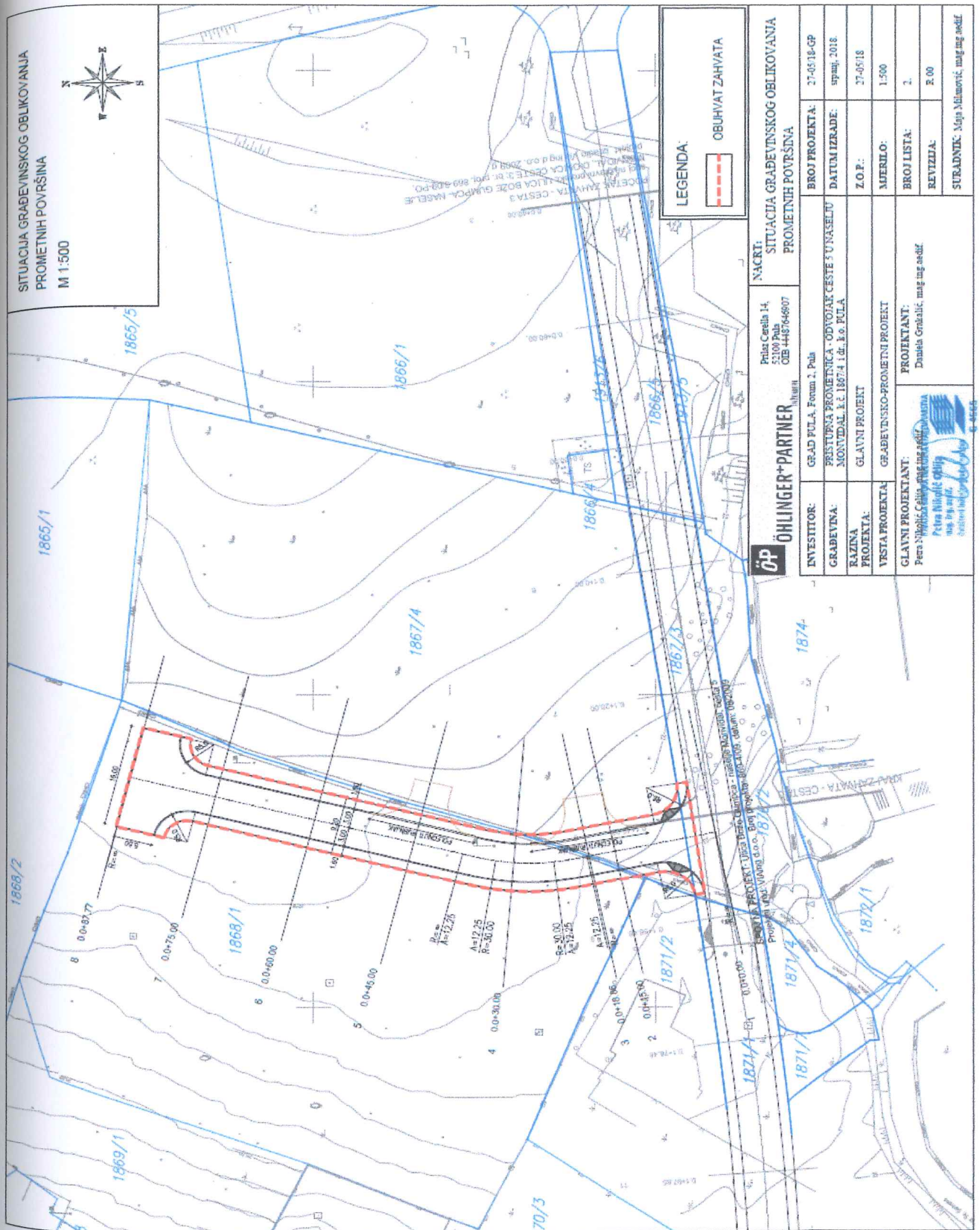
koordinatni sustav: HTRS96/TM, visinski sustav: HVRS71, linearno mjerilo preslikavanja 1,0004

INVESTITOR: GRAD PULA		SADRŽAJ:		IZRADIO:		Dražen Mšković, good.loh.	
NARUČITELJ: GRAD PULA		Geodetska situacija građevine		OVJERAVA:		Filip Nikolić dipl.inj.geod.	
BROJ.EJEL: 162/18	MJERILO: 1:500	Pretupna prometnica s oborinskom odvodnjom odvojak ceste 5 u naselju Morvidal k.č. 1867/4 i dr. k.o. Pula					
DATUM: Kolovoz 2018.							

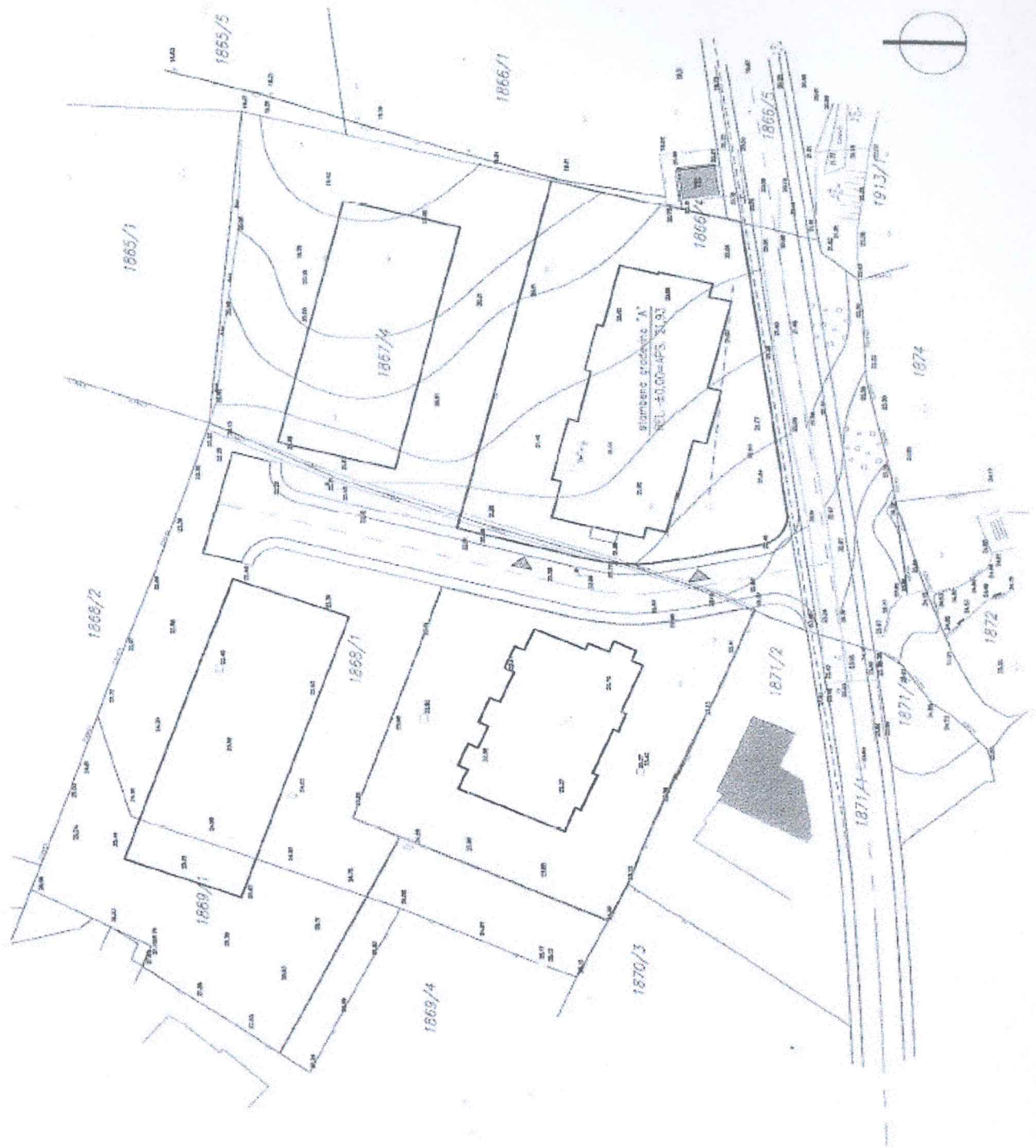


d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje, Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula
T: +385 (0) 52 212 664 F: +385 (0) 52 210 429 E: agg@agg.hr W: www.agg.hr

14.4. SITUACIJA GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA PROMETNICE



14.5. SITUACIJA PLANIRANIH STAMBENIH GRAĐEVINA



STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA NEKRETNINE
Daroslav Babić
• PULA, Koparska 46 •

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA NEKRETNINE
Daroslav Babić
• PULA, Koparska 46 •



STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA NEKRETNINE
Daroslav Babić
PULA, Koparska 46

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA NEKRETNINE
Daroslav Babić
PULA, Koparska 46