



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I
IMOVINU

Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
AGLI AFFARI COMUNALI E AL
PATRIMONIO

Sezione per l'edilizia



Istovjetnost preslike
elektroničke isprave ovjerava
ovlašteni službenik
Referent III za evidenciju i obradu podataka:
Grad Pula-Pola



KLASA:350-01/19-02/280
URBROJ:2168/01-03-05-0367-19-3
Pula, 11.11.2019

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu mr. MARIO ČUTURA, iz Zagreba, Mikulići 112 b za izdavanje uvjerenja o namjeni zemljišta, na temelju članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (N.N. br. 47/09), i z d a j e

U V J E R E N J E

Da je prema važećoj prostorno - planskoj dokumentaciji za katastarske čestice: k.č. br. zgr. 493/4 i k.č. br. zgr. 493/13 obje u k.o. Pula, utvrđena slijedeća namjena:

1. **PROSTORNIM PLANOM UREĐENJA GRADA PULE** («Službene novine Grada Pule» broj 12/06, 12/12, 5/14, 8/14, 7/15, 10/15, 5/16, 8/16, 2/17, 5/17, 8/17, 20/18, 1/19, 11/19 i 13/19), plan namjene površina, predmetna se katastarska čestica nalazi:

- unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio
- unutar granica zaštićenog obalnog područja mora
- izvan zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće
- unutar granica Generalnog urbanističkog plana grada Pule

2. **GENERALNIM URBANISTIČKIM PLANOM GRADA PULE** («Službene novine Grada Pule» broj 5A/08, 12/12, 5/14, 8/14, 10/14, 19/14, 7/15, 9/15, 2/17, 5/17, 9/17, 20/18, 2/19, 8/19 i 11/19) predmetne se katastarske čestice nalaze prema:

- **kartografskom prikazu br. 1./B** – korištenje i namjena prostora - u mjerilu 1:5000 dijelom unutar zone – mješovite namjene „M“ i dijelom unutar zone – namjene kulture „D7“

- **kartografskom prikazu 4.1.B** – uvjeti korištenja – u mjerilu 1:5000 – unutar područja povijesne jezgre – zaštićena kulturno povijesna cjelina (upisana u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske (dio kontaktnog područja povijesne cjeline), unutar obuhvata bloka br. 16, broj građevine unutar bloka: -, skupina -, kategorija 1.

Povijesna jezgra u smislu ovog plana podrazumijeva dio zaštićene kulturno - povijesne cjeline grada Pule (rješenje od 08.11.2012., br. registra: Z-5638) i kontaktno područje.

Povijesna jezgra obuhvaća prostor kojeg karakterizira povijesna slojevitost i različitost morfoloških, tipoloških, prostornih i ambijentalnih obilježja pojedinih dijelova, te različitost stupnja vrijednosti i očuvanosti povijesne strukture, a za koji je izrađena Konzervatorska podloga ("Izmjene i dopune Konzervatorske podloge za GUP-a Grada Pule u obuhvatu PUP-a Stari grad Pula", Modus d.o.o. Pula, veljača 2016.) čija su rješenja integrirana u tekstualni i grafički dio GUP-a. Obuhvat Povijesne jezgre prikazan je na svim kartografskim prikazima grafičkog dijela GUP-a.

BLOK BR. 16
Osnovne karakteristike bloka
<p>Valorizacija na razini bloka: kategorija A1</p> <p>Gradski blok s dokazanim kontinuitetom naseljenosti od prapovijesti do današnjih dana. Zahvaljujući vrlo značajnom položaju uz antička vrata te uz gradske bedeme prema moru, blok je kroz povijest doživio znatne transformacije koje još traju. U sklopu bloka pronađeni su ostaci antičke vile i hrama te nalazište amfora.</p> <p>Blok je generalno valoriziran u kategoriju A1, zbog izuzetnih arheoloških nalaza, postojanja stilski prepoznatljivih građevina iz 19.st. i početka 20.st., te zbog relativne homogenosti tipologije gradnje. Zbog značaja arheološkog nalazišta potrebno je dovršiti istraživanja i prezentirati nalaze in situ.</p> <p>Unutar gradivog dijela bloka omogućene su uglavnom dogradnje/nove izgradnje i nadogradnje uz poštivanje visina okolnih izgrađenih građevina.</p> <p>U slučaju moguće dogradnje u okviru okućnice, maksimalna visina dograđenog dijela ne smije preći visinu osnovne građevine osim ako to nije drugačije navedeno.</p> <p>Detaljne smjernice za određivanje etažnosti utvrđene su konzervatorskom podlogom.</p> <p>Na lokaciji br. 11. planirana je nova gradnja uz obavezu rekonstrukcije, sanacije i prezentacije arheološkog lokaliteta do etažnosti P+5, odnosno do etažnosti P+4 na uličnom dijelu uz Kandlerovu ulicu.</p> <p>⁽¹⁾ Moguća je izmjena graditeljske strukture pomoćnih objekata, uz zadržavanje postojeće visine, do maks. P+1 u dvorištu.</p> <p>⁽²⁾ Moguća dogradnja/nova gradnja te nadogradnja do visine susjedne građevine br.3 (P+2).</p> <p>⁽³⁾ Moguća dogradnja i nadogradnja do etažnosti P+4, odnosno do cca 50 cm ispod vijenca susjedne građevine br. 7/1</p> <p>⁽⁴⁾ Moguća nadogradnja za dvije etaže, odnosno do ispod visine vijenca građevine br.7/1, također moguća dogradnja u neizgrađenom dijelu dvorišta, do etažnosti P+1.</p> <p>⁽⁵⁾ Nadogradnja izgrađene građevine u sjevernom dijelu moguća je samo u slučaju dogradnje uz sjeverno pročelje radi formiranja pristupa. Dogradnja i nadogradnja mogu radi eventualne specifičnosti oblikovanja pristupnog korpusa nadići visinu osnovne građevine.</p> <p>⁽⁶⁾ U cilju stvaranja suvremene komunikacije između gradskih blokova omogućuje se povezivanje lokacije br. 12 i Titovog parka "mostom" iznad ulice Svetog Ivana.</p>

Prikaz građevina unutar bloka						
BROJ GRAĐEVINE U BLOKU	VALORIZACIJA GRAD. NASLJEĐA		TRETMAN GRAD. NASLJEĐA		PLANIRANA ETAŽNOST	
	ulična građevina	dvorišna građevina	ulična građevina	dvorišna građevina	ulična građevina	dvorišna građevina
3	A2	B5	4, 5	10	postojeća	postojeća
4	A2	-	2, 5	-	postojeća	-
5	A2	B5	2, 4, 6, 10	8, 10	postojeća	postojeća/P+1 ⁽¹⁾
6	B5	-	6, 7, 8, 10	-	P+2 ⁽²⁾	-
7/1	A2	-	2, 5, 10	-	postojeća	-
7/2	B4	-	6, 7, 10	-	P+4 ⁽³⁾	-
7/3	A2	-	6, 7, 10	-	P+3 ⁽⁴⁾	-
7/4	B5	-	6, 7, 8, 10	-	P+3	-
8	B3	-	5, 10	-	postojeća	-
9	A2, B5	-	5, 9, 10	-	postojeća	-
10a	B5	-	8, 10	-	postojeća/P	-
10b	B5	-	7, 8, 10	-	P+4	-
12	A2	-	6, 7, 10	-	postojeća ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	-

- kartografskom prikazu 4.1.1. – uvjeti korištenja – konzervatorske smjernice – u mjerilu 1:1000 – lokacija broj 11 – dijelom unutar obuhvata

3. Ostali prostorno planski uvjeti kojima se određuje mogućnost gradnje su propisani Odredbama za provođenje GUP-a Grada Pule, a objavljene su na internetskim stranicama Grada – Grad Pula-početna/Službene novine
4. Uvid u prostorne planove se može izvršiti u Gradu Pula, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjeku za gradnju, Forum 2/I u uredovno radno vrijeme sa strankama
 - o ponedjeljak i petak od 8,00 – 11,00 sati; srijeda od 12,30 – 15,30 sati
5. Ovo uvjerenje važi do stupanja na snagu izmjena i/ili dopuna navedenih planova, ili njihovog stavljanja van snage.

NAPOMENA: Na temelju ovog uvjerenja se ne može pristupiti provedbi zahvata u prostoru, niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba, temeljem Tar. br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 40,00 kuna u biljezima, nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

Dostaviti:

1. MARIO ČUTURA
Mikulići 112 b, Zagreb
2. Arhiva – ovdje

P.O. GRADONAČELNIKA

Giordano Škuflić, dipl.ing.grad.

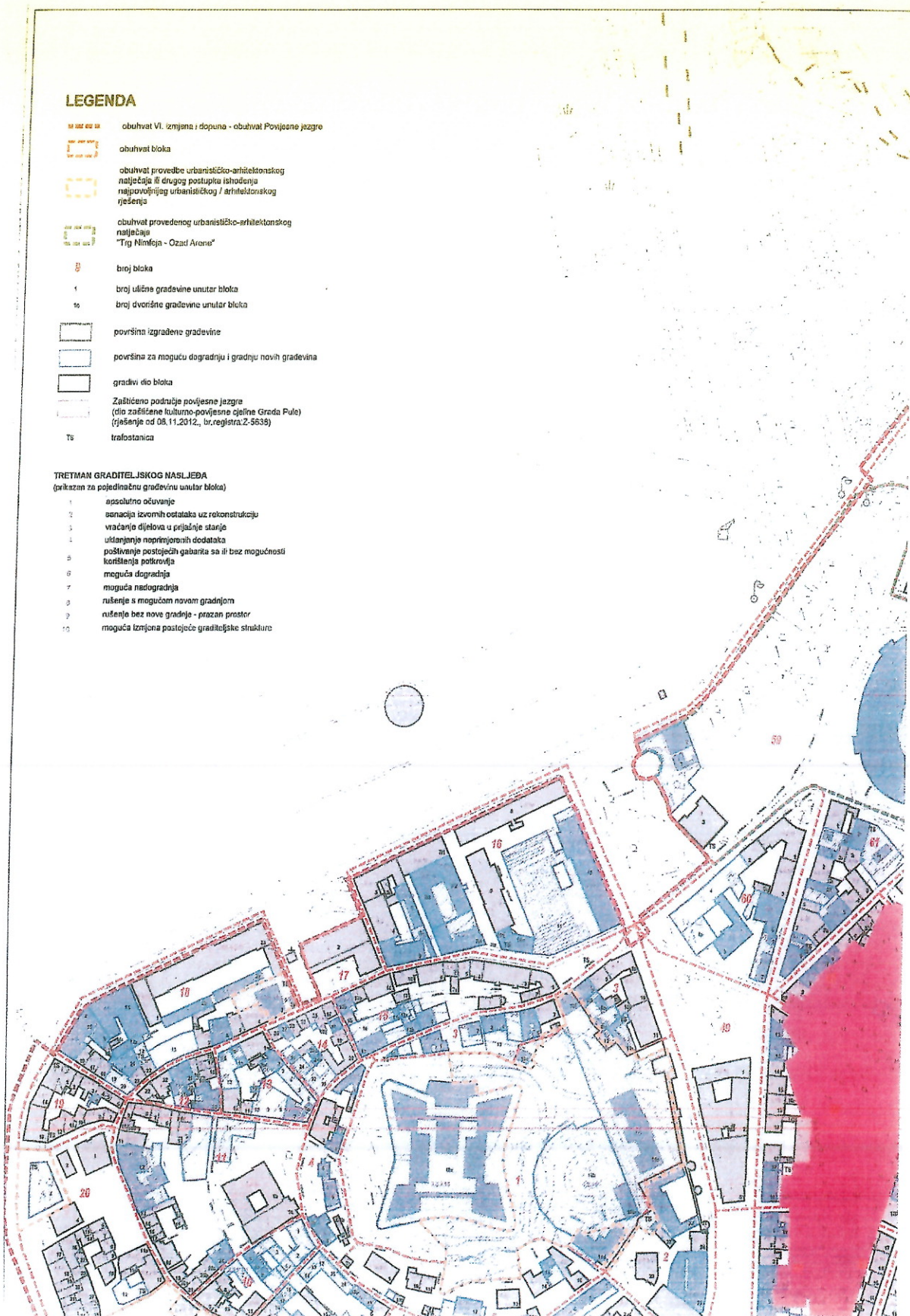
LEGENDA

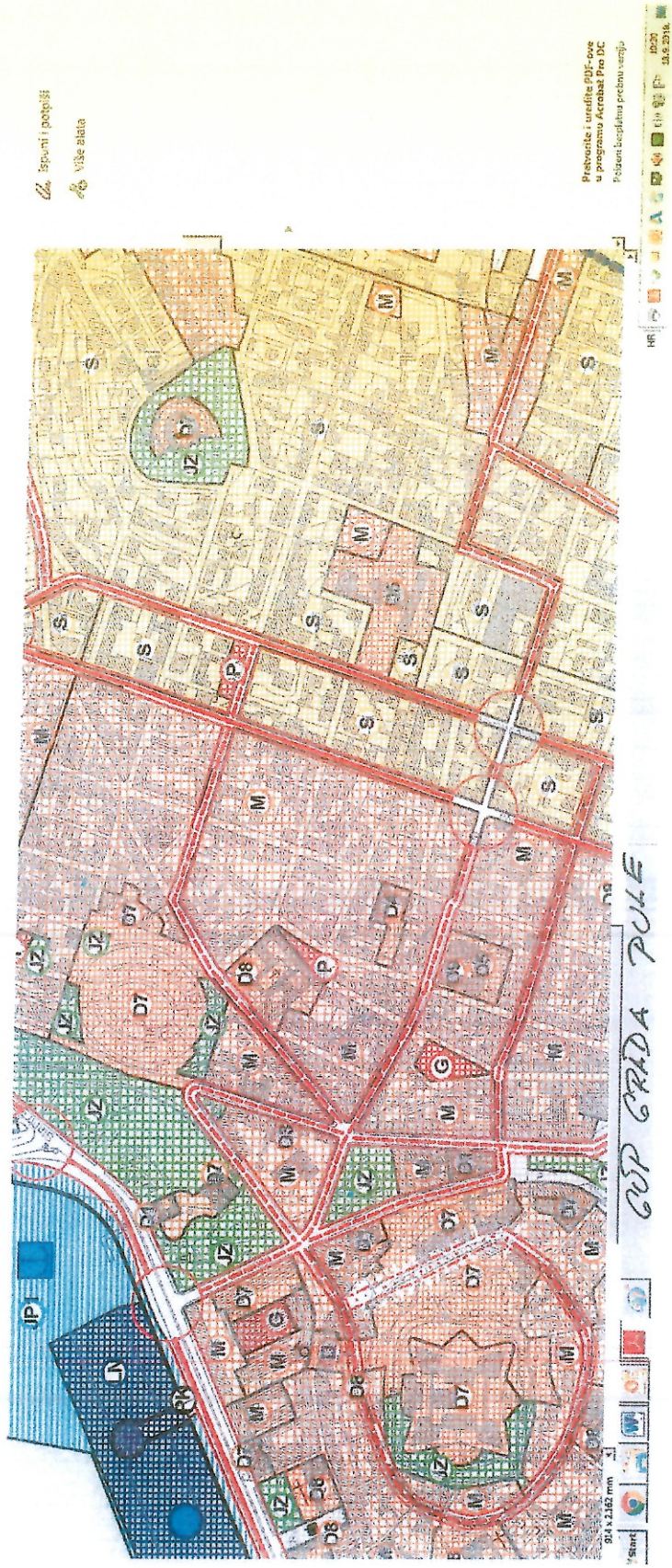
- obuhvat VI. izmjena i dopuna - obuhvat Povijesne jezgre
- obuhvat bloka
- obuhvat provedbe urbanističko-arhitektonskog naljebaža ili drugog postupka ishođenja najpovoljnijeg urbanističkog / arhitektonskog rješenja
- obuhvat provedenog urbanističko-arhitektonskog naljebaža "Tig Nimefja - Ozad Arena"
- broj bloka
- broj ulične građevine unutar bloka
- broj dvorišne građevine unutar bloka
- površina izgrađene građevine
- površina za moguću dogradnju i gradnju novih građevina
- gradivi dio bloka
- Zaštićeno područje povijesne jezgre (dio zaštićene kulturno-povijesne cjeline Grada Pule) (rješenje od 08.11.2012., br.registra.2-5638)
- Ts trafostanica

TRETMAN GRADITELJSKOG NASLJEDA

(prikazan za pojedinačnu građevinu unutar bloka)

- 1 apsolutno očuvanje
- 2 osnacija izvornih ostataka uz rekonstrukciju
- 3 vraćanje dijelova u prijašnje stanje
- 4 uklanjanje neprijornih dodataka
- 5 poštivanje postojećih gabarita sa ili bez mogućnosti korištenja potkrovlja
- 6 moguća dogradnja
- 7 moguća nadogradnja
- 8 rušenje s mogućom novom gradnjom
- 9 rušenje bez nove gradnje - prazan prostor
- 10 moguća izmjena postojeće građilaške strukture





Ispun i potvrdi
Vise elata

Prehronite i ureditelne PDF-ove
u programu Acrobat Pro DC
Polazni Luciditas preobrazivac

CUP GRADA PULE



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE
KONZERVATORSKI ODJEL U PULI
KLASA: 612-08/19-23/4326
URBROJ: 532-04-02-10/11-19-02
Pula, 05. listopada 2019.

OU Jagmarević

Predmet: k.č. 493/4 zgr. k.o. Pula - mišljenje

Na temelju članka Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18) odvjetnički ured Jagmarević iz Zagreba, J. Dalmatinca 7, zatražio je smjernice za projektiranje na k.č. 493/4 zgr. k.o. Pula. Predmetna k.č. nalazi se unutar područja zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Pule, koja je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu nepokretnih kulturnih dobara pod brojem Z-5638, od 8.11.2012.

Obzirom na navedeno Konzervatorski odjel u Puli izdaje slijedeće mišljenje:

1. Za predmetno područje potrebno je izraditi Konzervatorski elaborat za potrebe utvrđivanja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra na k.č. 493/4 zgr. k.o. Pula.
2. Konzervatorskim elaboratom potrebno je utvrditi karakter i stanje kulturnih dobara na području obuhvata i mora sadržavati mjere zaštite kulturne baštine.
3. Konzervatorski elaborat mogu izraditi samo ovlaštene specijalizirane pravne i/ili fizičke osobe iz članka 100. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18).
4. Ako je konzervatorski elaborat suprotan utvrđenim mjerama zaštite i očuvanja kulturnoga dobra ili svrsi zaštite kulturnoga dobra propisanim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zahtjev za izdavanje potvrde konzervatorskog elaborata Konzervatorski odjel u Puli odbit će rješenjem.

Po ovlasti ministricе:
Pročelnica
Lorella Limoncin Toth
dipi. povjesničar umjetnosti



Dostaviti:

1. Odvjetnički ured Jagmarević
J. Dalmatinca 7, 10000 Zagreb
2. arhiva-ovdje

Upute za otpremu:
Dostaviti preporučeno pod rednim br. 1

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP -0,50%
Inflacija	-0,5%
Stopa nezaposlenosti	19,60%
Valuta	kuna (100 lipa)
Grad:	Pula
Županija	Istarska
Broj stanovnika	57.460
Površina	51,65 km ²

U 2018. godini BDP je rastao 2,6% u odnosu na 2017.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2018. iznosila je 9,6%, a za žene 11,0%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku, što u odnosu na prosinac 2017., kad je stopa nezaposlenosti bila 12,2 %, pokazuje da je tržište rada nastavilo jačati.

Na godišnjoj razini, u odnosu na 2017., prosječna godišnja stopa inflacije iznosila je 1,5%.

Na kraju rujna 2018. javni dug Hrvatske iznosio je 281,8 milijardi kuna, što je 0,9% ili 2,4 milijarde kuna manje nego godinu dana prije, pa je udio duga u bruto domaćem proizvodu (BDP) pao na najnižu razinu od 2012. godine. Očekuje se daljnji pad omjera javnog duga u odnosu na BDP, četvrtu godinu za redom, pri čemu će pad udjela duga u BDP-u biti potpomognut nastavkom rasta gospodarstva te tečajnim kretanjima.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

U prethodnoj 2018. godini tržište je najviše obilježilo ulaganje u komercijalne nekretnine čiji je ukupni obujam, prema Izvještaju o stanju na tržištu izrađenom od strane Colliers International Hrvatska, premašio 800 milijuna eura, što je više nego dvostruko u odnosu na 2017. godinu. Većina investicija se odnosila na hotelski i maloprodajni sektor.

Također, tržište nekretnina je obilježio rast traženih cijena stambenih nekretnina na koji su utjecale državne subvencije i nedovoljna ponuda kvalitetnih nekretnina što je utjecalo na povećanu potražnju, a na cijenu stanova u novogradnji utjecao je i nedostatak radne snage u građevinskom sektoru.

U 2019. godini se očekuje nastavak rasta traženih cijena stanova zbog nedovoljne ponude i mogućnosti povoljnog financiranja, ali se očekuje i stabiliziranje cijena jer se mnoge nekretnine uslijed nerealnih očekivanja neće uspjeti prodati.

2018. godina bila je uspješna i na tržištu uredskih prostora. U tijeku je gradnja nekoliko većih uredskih projekata, a dovršeno je proširenje nekih postojećih uredskih kompleksa. Potražnja je proizlazila uglavnom iz selidbi u veće prostore i iz širenja tvrtki na postojećim lokacijama te je smanjila stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niske razine.

Za 2019. godinu najavljuje se dislociranje razvojnih centara i podružnica, kao što je bilo otvaranje Ericssonova razvojno-istraživačkog centra u Osijeku. I dalje je prisutan manjak logističkih prostora u Hrvatskoj namijenjenih davanju u zakup na otvorenom tržištu.

Nastavit će se tražiti i prodavati zemljišta u priobalju veličine od 5.00 do 1.000 m² za moguću gradnju turističkih vila, površine 200-tinjak kvadrata s bazenom, za koje nije uvjet da su na moru, ali trebaju imati atraktivan pogled i okućnicu.

Zbog smanjenja stope poreza na nekretnine s četiri na tri posto, u 2019. godini očekuje se umjeren rast potražnje za stanovima, s obzirom na to da uvjeti pogoduju kupcima.

U 2019. godini očekuje se rast BDP-a 2.7 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Uoči 2020. godine, Hrvatska će presjedati Europskom unijom te se očekuje rast poslovnih aktivnosti na tržištu.

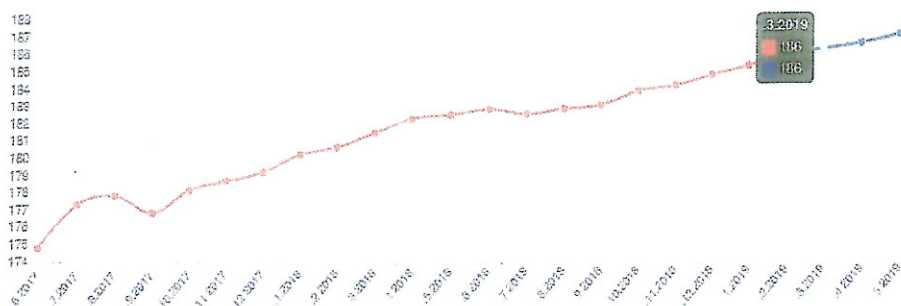
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

BN indeks u 2018 u odnosu na 2017 godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018 godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa. Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.



BN indeks 2/2019

185,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,27%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,86%

Promjena u odnosu na početak godine

0,61%

izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, 8.3.2019.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

Godina Year	Tramjesecje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tramjesečne stope promjene Quarterly rates of change	
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupne Total	novi stambeni objekti New dwellings
2013.	Q1	105,28	110,72	102,89	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,82	101,00	100,20	-1,1	-5,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	Q1	100,86	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002. r

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

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračun

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly series of indices beginning from the first quarter c

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calc

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Jadran za IV. tromjesečje 2014. iznosi 102,80

Bazni indeks za Jadran za II. tromjesečje 2016. iznosi 100,33

Bazni indeks za Jadran za I. tromjesečje 2017. iznosi 102,25

Bazni indeks za Jadran za IV. tromjesečje 2017. iznosi 108,67

Bazni indeks za Jadran za IV. tromjesečje 2019. iznosi 119,24

3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta

Podaci o realiziranim cijenama korišteni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

Pretraživanje aplikacije za građevinsko zemljište mješovite namjene na predmetnoj lokaciji u kupoprodaji u posljednje četiri godine rezultirali su sljedećim rezultatima:

Samo 4 usporedne nekretnine (k.č. br. 36, 38, 566/2 i 566/14 sve k.o. Pula pokazuju prihvatljivu podudarnost obilježja s predmetnom nekretninom.

Predmetno zemljište (označeno kao z.k.č. br. 493/4 k.o. Pula odgovara k.č. br. *493/13 i *493/4 obje k.o. Pula u naravi građevinsko zemljište ukupne površine 3.874,00 m²) nalazi se prema GUP-u grada Pule iz 2018. godine unutar građevinskog područja namjene (dijelom) D7 i M u bloku 16 a lokacija broj 11 iz teksta navedenog GUP-a "Na lokaciji 11 planirana je nova gradnja, uz obavezne rekonstrukcije, sanacije i prezentacije arheološkog lokaliteta do etažnosti P+5 odnosno do etažnosti P+4 na uličnom dijelu Kandlerove ulice".

U grafičkom prilogu zgrada broj 11 u bloku 16 označena je kosom šrafurom svijetlo plave boje koja po tlocrtnoj površini odgovara k.č. br. 493/4 k.o. Pula površine 3.708,00 m².

Na temelju gore navedenih parametara određujemo koeficijent iskoristivosti predmetnog zemljišta (z.k.č. br. 3874,00 m²) na način da smo procijenili da se dio k.č. 493/4 u površini od 2/3 nalazi u zoni moguće izgrađenosti P+5 a dio od 1/3 u zoni moguće izgrađenosti P+4. Budući da na cijelom prostoru grada Pule ne postoje usporedna zemljišta približno sličnih udjela prema namjeni (dijelom D7 i M) kao niti zemljišta mješovite namjene (samo po sebi je razumljivo da od svih dostupnih podataka o tržišnim vrijednostima građevinskih zemljišta smo kao jedine usporedive nekretnine usvojili zemljišta mješovite namjene, zbog nedostatka podataka o tržišnim vrijednostima građevinskih zemljišta namjene D7, a za predmetno zemljište postojeće namjene D7 predjevamo da je po načelu prethodnog učinka bilo zemljište namjene M) ni sa približnim koeficijentom od 5,42 (izračun je naveden u točki 2.10.1.) za usporedne nekretnine koristili smo zemljišta mješovite namjene sa (znatno) manjim koeficijentom iskoristivosti (od 2,00 i 2,50) a koje smo u kasnijem postupku procjene - interkvalitativno izjednačili.

Također je važno napomenuti (u svrhu pojašnjenja zašto su za procjenu odabrane baš usvojene 4 nekretnine) da su za usporedne nekretnine usvojene dvije nekretnine (z.k.č. br. 38 i 36), neusporedivo manjih površina a usvojene su zbog iste mikrolokacije (Uspon Vicenta iz Kastva) i dvije nekretnine (z.k.č. br. 566/14 i 566/2) iako znatno većih površina od predmetnih nekretnina i na drugoj mikrolokaciji (Mutilska cesta 60/3, Plodine) usvojene su poradi "usporedivog" Kis-a.

Procjena nekretnine k.č.br. *493/4 k.o. Pula, površine 3.874,00 m²

Usporedne nekretnine

1. k.č.br. 38; k.o. Pula

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	563924
Datum pregleda	6.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3400192
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	146,00
Vrijednost nekretnine (KN)	166.273,07
Datum ugovora	27.05.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO CENTAR 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

2. k.č.br. 36; k.o. Pula

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	278081
Datum pregleda	6.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3102406
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	291,00
Vrijednost nekretnine (KN)	267.431,78
Datum ugovora	11.11.2014
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO CENTAR 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

3. k.č.br. 566/14; k.o. Pula

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	811075
Datum pregleda	6.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3704343
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.873,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.167.909,72
Datum ugovora	05.12.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

4. k.č.br. 566/2; k.o. Pula

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	892567
Datum pregleda	6.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3566272
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.810,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.150.321,84
Datum ugovora	10.03.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

3.3.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, površini te mikrolokaciji (sukladno navedenom u točki 3.3.) izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninama koje su predmet procjene imaju dostatna zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br.	k.o.	k.č. br.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (Ki)	Kategorija zemljišta
1	Pula	38	ZE	223	148	1123,47	27.05.2016.	M	2,5	I
2	Pula	36	ZE	291	291	919,01	11.11.2014.	M	2	I
3	Pula	566/14	ZE	7600	4873	1470,94	05.10.2017.	M	2,5	I
4	Pula	566/2	ZE	11841	2810	1476,98	10.03.2017.	M	2,5	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	3.874,00 m ²
Vrsta	ZE, D7 i M
Mjera	5,42 sukladno navedenom u točki 2.10.1.
Kategorija	I
Lokacija	Pula, Kandlerova
Datum vrednovanja	20. 11. 2019.