

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18) Gradonačelnik Grada Pule dana 07. studenog 2018. godine, donosi

ODLUKU
o kupnji zemljišta
(rekonstrukcija Valturske ulice
- k.č. br. 1852/16 k.o. Pula)

I

Utvrđuje se:

- da je dana 25.02.2013. godine izdana Lokacijska dozvola KLASA: UP/I 350-05/12-01/74 URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 25.02.2013. godine, koja je postala pravomoćna dana 25.03.2013. godine, za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija prometne površine i oborinske odvodnje Valturske ulice te dana 31.03.2015. godine Rješenje o produljenju važenja lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/15-01/14 URBROJ: 2168/01-03-04-0426-15-0002,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Geo biro d.o.o. izrađen Parcelacijski elaborat br. 319/17 od 17.11.2017. godine koji ima potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola o tehničkoj ispravnosti KLASA: 932-06/17-02/2153 URBROJ: 541-27-02/4-17-3 od 25.05.2018. godine kao i Potvrdu da je isti izrađen u skladu s naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom,
- da je navedenim Parcelacijskim elaboratom predviđena parcelacija nekretnine k.č. br. 1852/10 k.o. Pula površine 1.349 m², u vlasništvu društva Teri-Crotek Ri d.o.o., OIB 43979397813, Rijeka, Podmurvice 2, na način da k.č. br. 1852/10 k.o. Pula ima površinu od 1.321 m², dok k.č. br. 1852/16 k.o. Pula ima površinu od 28 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- da je uvidom u sudski registar utvrđeno da je iza subjekta TERI - CROTEK RI d.o.o. OIB 43979397813 nastala stečajna masa, a stečajni upravitelj Stečajne mase iza TERI - CROTEK RI d.o.o. u stečaju, OIB 31769343909, sa sjedištem na adresi Rijeka, Corrada Ilijassicha 21, je Blaženka Prpić iz Rijeke Corrada Ilijassicha 21,
- da je Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Daroslava Babić od 28.06.2018. godine utvrđena vrijednost navedenog zemljišta k.č. br. 1852/16 k.o. Pula površine 28 m² u ukupnom iznosu od 10.000,00 kn,
- da je Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Sonje Posavec od 20. srpnja 2018. godine utvrđena naknada za nasade na predmetnoj nekretnini koja ulazi u trasu prometnice u iznosu od 16.400,00 kn,
- da je rekonstrukcija Valturske ulice za fazu II – prometne površine, oborinska odvodnja, javna rasvjeta i EKI predviđena Programom održavanja komunalne infrastrukture za 2018. godinu,
- da se stečajna upraviteljica Stečajne mase iza TERI – CROTEK RI d.o.o. u stečaju Blaženka Prpić, očitovala putem punomoćnice dana 30.10.2018. godine da je suglasna sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa za novoformiranu k.č. br. 1852/16 k.o. Pula.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, između Stečajne mase iza TERI - CROTEK RI d.o.o. u stečaju, OIB 31769343909, Rijeka, Corrada Ilijassicha 21, zastupan po stečajnoj upraviteljici Blaženki Prpić iz Rijeke Corrada Ilijassicha 21, OIB 58591486513 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine 1852/16 k.o. Pula površine 28 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u ukupnom iznosu od 26.400,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule-Pola provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz prethodnog stavka ove točke Ugovora, a po provedbi Parcelacijskog elaborata iz toč. I. ove Odluke u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/18-01/380
URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-18-17
Pula, 07. studenog 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

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

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji između Stečajne mase iza TERI - CROTEK RI d.o.o. u stečaju kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca vezano za nekretninu k.č. br. 1852/16 k.o. Pula površine 28 m², koja predstavlja sastavni dio rekonstrukcije prometne površine i oborinske odvodnje Valturske ulice u Puli.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 25.02.2013. godine izdana je Lokacijska dozvola KLASA: UP/I 350-05/12-01/74 URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-5 od 25.02.2013. godine, koja je postala pravomoćna dana 25.03.2013. godine, za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija prometne površine i oborinske odvodnje Valturske ulice te dana 31.03.2015. godine Rješenje o produljenju važenja lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/15-01/14 URBROJ: 2168/01-03-04-0426-15-0002.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Geo biro d.o.o. izrađen je Parcelacijski elaborat br. 319/17 od 17.11.2017. godine koji ima potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola o tehničkoj ispravnosti KLASA: 932-06/17-02/2153 URBROJ: 541-27-02/4-17-3 od 25.05.2018. godine kao i Potvrdu da je isti izrađen u skladu s naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom.

Navedenim Parcelacijskim elaboratom predviđena je parcelacija nekretnine k.č. br. 1852/10 k.o. Pula površine 1.349 m², u vlasništvu društva Teri - Crotek Ri d.o.o., OIB 43979397813, Rijeka, Podmurvice 2, na način da k.č. br. 1852/10 k.o. Pula ima površinu od 1.321 m², dok k.č. br. 1852/16 k.o. Pula ima površinu od 28 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

Uvidom u sudski registar utvrđeno je da je trgovačko društvo TERI - CROTEK RI d.o.o. OIB 43979397813 brisano iz sudskog registra uslijed obustave i zaključenja stečajnog postupka, no iza istog je nastala stečajna masa, a stečajni upravitelj Stečajne mase iza TERI - CROTEK RI d.o.o. u stečaju, OIB 31769343909, sa sjedištem na adresi Rijeka, Corrada Ilijassicha 21, je Blaženka Prpić iz Rijeke Corrada Ilijassicha 21.

Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Daroslava Babić od 28.06.2018. godine utvrđena je vrijednost navedenog zemljišta k.č. br. 1852/16 k.o. Pula površine 28 m² u ukupnom iznosu od 10.000,00 kn. Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Sonje Posavec od 20. srpnja 2018. godine utvrđena je naknada za nasade na predmetnoj nekretnini koja ulazi u trasu prometnice u iznosu od 16.400,00 kn.

Rekonstrukcija Valturske ulice za fazu II – prometne površine, oborinska odvodnja, javna rasvjeta i EKI predviđena Programom održavanja komunalne infrastrukture za 2018. godinu.

Stečajna upraviteljica Stečajne mase iza TERI – CROTEK RI d.o.o. u stečaju Blaženka Prpić, očitovala se putem punomoćnice da je suglasna sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa za novoformiranu k.č. br. 1852/16 k.o. Pula.

Stoga se predlaže da se između Stečajne mase iza TERI - CROTEK RI d.o.o. u stečaju kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca sklopi Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 1852/16 k.o. Pula površine 28 m², koja predstavlja sastavni dio rekonstrukcije prometne površine i oborinske odvodnje Valturske ulice u Puli, uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u ukupnom iznosu od 26.400,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190 Zemljište (Ostala zemljišta).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

SONJA POSAVEC, dipl.ing.polj.
PRADORLANDO 15, PULA
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GOSPODARSKE STRUKE – POLJOPRIVREDE
PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I NASADA
OIB:20052 105323

PROCJEMBENI ELABORAT

Tržišna vrijednost ukrasnog grmlja i drveća.

U Puli , 20.srpnja 2018.

Na temelju Zahtjeva Grada Pule, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, izvršen je uviđaj radi procjene kultura na k.č.br.1852/16 k.o. Pula, uz prisustvo mjerničkog vještaka Vesne Pokrajac.

NALAZ, PROCJENA I MIŠLJENJE

Dana 17. srpnja 2018. izvršen očevid na licu mjesta na k.č. br. 1852/16. Uvidom u službeni katastarski operat utvrđeno je da k.č.br. 1852/16 još ne postoji već k.č.br. 1852/10 i k.č.br. 1852/11 (dosadašnji opis).

Dana 27. prosinca 2017. zaprimljen parcelacijski elaborat po lokacijskoj dozvoli za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Predmet je evidentiran pod klasifikacijskim brojem 932-06/2017- 02/2253- RN 182/2018 i ovjerena je tehnička ispravnost elaborata dana 28. svibnja 2018. Parcelacijski elaborat je naručio Grad Pula, izvoditelj je "Geo Biro " d.o.o. Pula. Predmet još nije rješavan u upravnom postupku.

Parcele 1852/10, 1852/11 i buduća k.č.br. 1852/16 nalaze se u Valturskoj ulici između kućnoga broja 56 i 60.

Objekt kolektivna stambena zgrada (Samački hotel) na adresi Japonska ulica 78 i 80. Elaboratom se mijenja površina parcele:

STARO

NOVO

k.č.br. 1852/10 = 1348 m².....1852/10 = 1321 m²

1852/16 = 28 m²

k.č.br. 1852/11 = 173 m²1852/11 = 59 m² cesta

Dimenzije k.č.br. 1852/16 :

Vanjska strana (5,97 + 4,31 + 4,61 + 3,98 + 2,58) 21,45 metara.

Unutarnja strana (4,80 + 3,07 + 3,07 + 2,91) = 16,93 m tj. 28 m².

Prilikom izvođenja radova uništiti će se šest stabala Ladonje visine cca 2m i opsega 90 cm, te zelene živice (Lovor višnja) koja se pruža uz kolnik u dužini od 21,45 metara. Ladonja ili Crni kopriviće stablo koje se sadi kao ukrasna biljka jer je otporna na onečišćenje zraka i dugo živi, krošnja stabla pruža ugodnu sjenu.

Procjena materijalne i hortikulturene vrijednosti:

- a) za šest stabala Ladonje iznosi 15.000,00 kn
- b) za 21,45 metara zelene živice iznosi 1.400,00 kn

Sveukupna vrijednost stabala i zelene živice iznosi 16.400,00 k

Dan vrednovanja: 17.srpnja 2018.

Dan kakvoće : 17.srpnja 2018.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

MIŠLJENJE

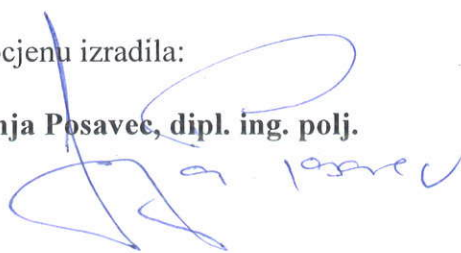
Na temelju prikupljenih podataka i uviđaja na licu mjesta izračunata je vrijednost stabala i ukrasnog grmlja. Kod procjene materijalne vrijednosti stabala i zelene živice uračunati su svi troškovi ulaganja od kopanja rupa , nabavke sadnog materijala, sadnje, gnojidbe do njege, zaljevanja i rezidbe, radi formiranja krošnje stabala , odnosno živice.

Procjena je izvršena poredbenom metodom, sve u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br.105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br.78/2015).

U Puli, 20. srpnja 2018.

Procjenu izradila:

Sonja Posavec, dipl. ing. polj.



IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski vještak graditeljske struke

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 na kojem je planirana rekonstrukcija prometnice, proširenje križanja ulica Valturska i Japodska, naselje Monvidal u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 28 m ² .
KATASTARSK ČESTICA:	1852/16, (matična čestica broj 1852/10).
KATASTARSKA OPĆINA:	Pula
ADRESA NEKRETNINE:	križanje ulica Valturska i Japodska, naselje Monvidal, Pula
VLASNIK NEKRETNINE:	"TERI-CROTEK RI" d.o.o. Vlasnički dio: 1/1
ADRESA VLASNIKA:	Podmurvice 2, 51 000 Rijeka
OIB VLASNIKA:	43979397813
ZADATAK I SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine i naknade za građevinske dijelove, za potpuno izvlaštenje.

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

Pula, 28. lipnja 2018. godine

Procjenitelj:

SAŽETAK

ZEMLJIŠTE k.č.br.: 1852/16 (dio k.č.br.: 1852/10) 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	Dvorište	
7.	Opis nekretnine	Izgrađeno	
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Valturska ulica, Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	ZK odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	1852/16, (matična čestica broj 1852/10).	
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	11708	
14.	Vlasništvo	"TERI-CROTEK RI" d.o.o.	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	12239	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	NE	
PREDMET PROCJENE			
23.	Površina zemljišta (m ²)	1348	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	1348	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	28	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine	1.300,00	€
29.	Tržišna vrijednost nekretnine €/m ² - II kategorija zemljišta	46,20	€
30.	Naknada vrijednosti prava građenja opterećene nekretnine	-	€
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
32.	Posljedični gubici - građevinski elementi	-	€
33.	Posljedični dobici	-	€
34.	UKUPNA NAKNADA	-	€
35.	UKUPNA NAKNADA (zaokruženo)	1.300,00	€
36.	Dan vrednovanja	28. lipnja 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	28. lipnja 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 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-uređenje/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:	Na zahtjev Naručiitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0384-18-305 od 13. lipnja 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta za potpuno izvlaštenje, dijela izgrađenog zemljišta koju čini novonastala katastarska čestica k.č.br.:1852/16 u k.o. Pula, ukupne promatrane površine katastarske čestice 28 m ² i građevinskih dijelova na predmetnom dijelu, na križanju ulica Valturska - Japodska, u gradu Pula.
Dan vrednovanja:	28. lipnja 2018. godine
Dan kakvoće:	28. lipnja 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	20. lipnja 2018. godine, od 15.15 - 16.00 sati.
Naručiitelj:	GRAD PULA
Adresa naručiitelja:	Forum 2., 52 100 PULA
OIB naručiitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i rekonstrukciju križanja prometnica, ulice Valturska i ulice Japodska, u skladu s lokacijskom dozvolom i parcelacijskim elaboratom.

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o građevini:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Svi dijelovi nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, podzemne građevine i infrastruktura, na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, neće biti obuhvaćeni u izračunu tržišne vrijednosti naknade, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <u>Zatečeni nasadi stabala i druge vrste bilja, koji se nalaze na površini čestice predmetom procjene, nisu predmetom ovog elaborata, a utvrđuju se elaboratom vještaka gospodarske struke.</u>
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Građevinsko zemljište društvene namjene, u naravi dvorište dijela izgrađene čestice s građevinama vjerske namjene, koja obuhvaća promatranu katastarsku česticu, parcelirano za rekonstrukciju prometnica u zoni naselja stambene namjene, temeljem lokacijske dozvole.za koju postoje stvarni razlozi da se ne može ishoditi građevinska dozvola.
Adresa nekretnine:	Naselje Monvidal, križanje ulica Valturska - Japodska u gradu Pula.
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	11708
Matična k.č.br.:	1852/10
Predmetna k.č. br:	1852/16
Katastarska općina:	Pula.
Predmetna površina k.č.:	28 m ²
Udio promatrane k.č.br:	1/1
Opis nekretnine iz ZK:	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE

Namjena promatrane čestica, k.č. 1852/16, k.o. Pula, za formiranje građevne čestice prometnice, u naravi proširenje izgrađene građevine, gradske ulice i pristupa drugim izgrađenim građevnim česticama.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Naselje 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. Područje karakterizira otvorenost, višestambene zgrade katnosti do devet nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i poslovnim prostorima. U produžetku naselja, cca 300 m udaljenom, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama, bankama, restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom. Dio Pule, Monvidal, ima vrtiće, osnovnu školu, a strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao gusto naseljena stambena sredina sa zelenim površinama oko zgrada.

Tip razvoja i korištenja u naselju: Stambena namjena, izgrađeni dio, u strukturi otvorenog dizajna, zgrade višekatnice, u dobrom stanju.

Površine stanovanja (S) namijenje su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavja sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima, kao i javnih i društvenih, sportskih, te pomoćnih građevina koje su potrebne za njihovo funkcioniranje i razvoj u urbanom području, s građevinama srednjih i manjih gabaritra, za stalno i povremno stanovanje, u urabnom okruženju, samostojeće zgrade, u dobrom i održavanom stanju, u skladu s uvjetima prostornog planiranja.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena i veličina nekretnine.

Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine: **JAVNE PROMETNE POVRŠINE**

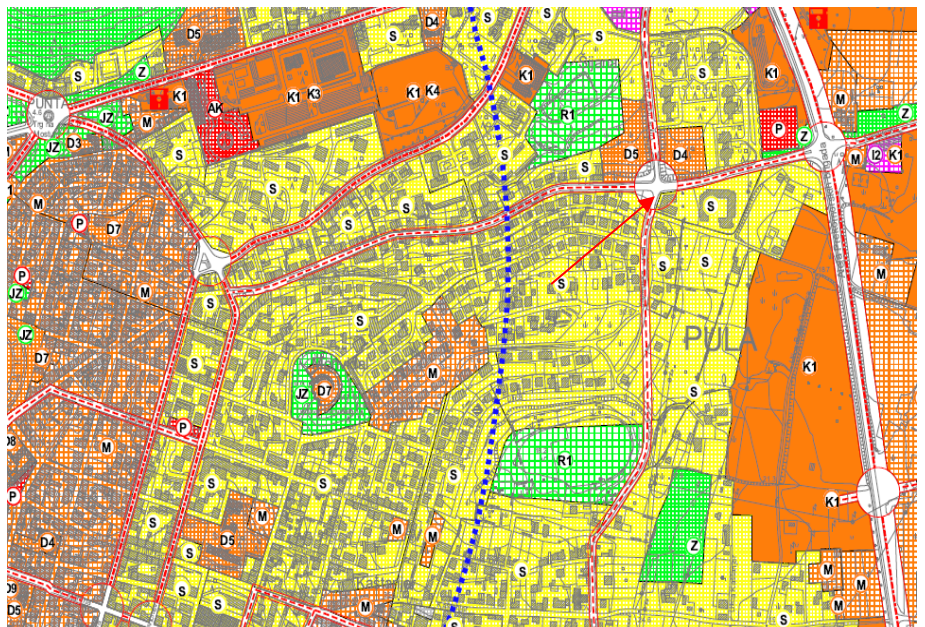
Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, dio k.č.br.: 1852/10, odnosno k.č.br.: 1852/16, k.o. Pula.

Novoformirana čestica je pripadak buduće prometne površine, utvrđeno parcelacijskim elaboratom po lokacijskoj dozvoli čime se odvoja od zemljišta, izgrađenog građevinskog zemljišta društvene namjene, za koje je planiran predmetni zahvat, rekonstrukcije prometnica s komunalnom i energetsom infrastrukturom. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješćakih prometnica.

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

Prostoripovršine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

- Stambena namjena
stambena namjena S, razdvojenjaka stambena namjena RS
- Mješovita namjena
mješovita stambeno - poslovna - javna i društvena namjena M
- Javna i društvena namjena
općijavna i društvena D, upravna D1, poslovna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnaškolska D5, vjerna D6, D7, vjerska D8, srednjoškolska D9
- Gospodarska namjena - proizvodna
industrijsko - zanatlijska namjena P
- Gospodarska namjena - poslovna namjena
opća poslovna K, trgovačko uslužna K1, komercijalno servisa K2, javni promet K4
- Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena
hotali T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni centar T4
- Plažni objekt
- Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena
poslovna - trgovačko uslužna K1, industrijsko - zanatlijska namjena P
- Gospodarska namjena - luka posebne namjene
luka nametljive namjene LN, luka interkontinentalne obrambenih namjena unutarne poslove LMLU, ribarska luka LR, brodograditeljska luka LS, sportska luka LS
- Sportsko rekreacijska namjena
sport R1, rekreacijska R2, kupalište R3, golf igrališta R4
- Javne zelene površine
javne zelene površine JZ
- Zaštitne zelene površine
zaštitne zelene površine Z
- Površine infrastrukturnih sustava
linije i površine infrastrukturnih sustava, obilježni i županijski zadržaji IS
- Groblje
- Pješačke površine



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

Prometna povezanost:

- Udaljenost od međunarodne morske luke 1,00 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.
- Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 1,30 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. 3,00 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. 2,50 km.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeće prometnice uz promatranu nekretninu su glavne gradske prometnice, ulice, formirane između građevinskih čestica, unutar naselja, s

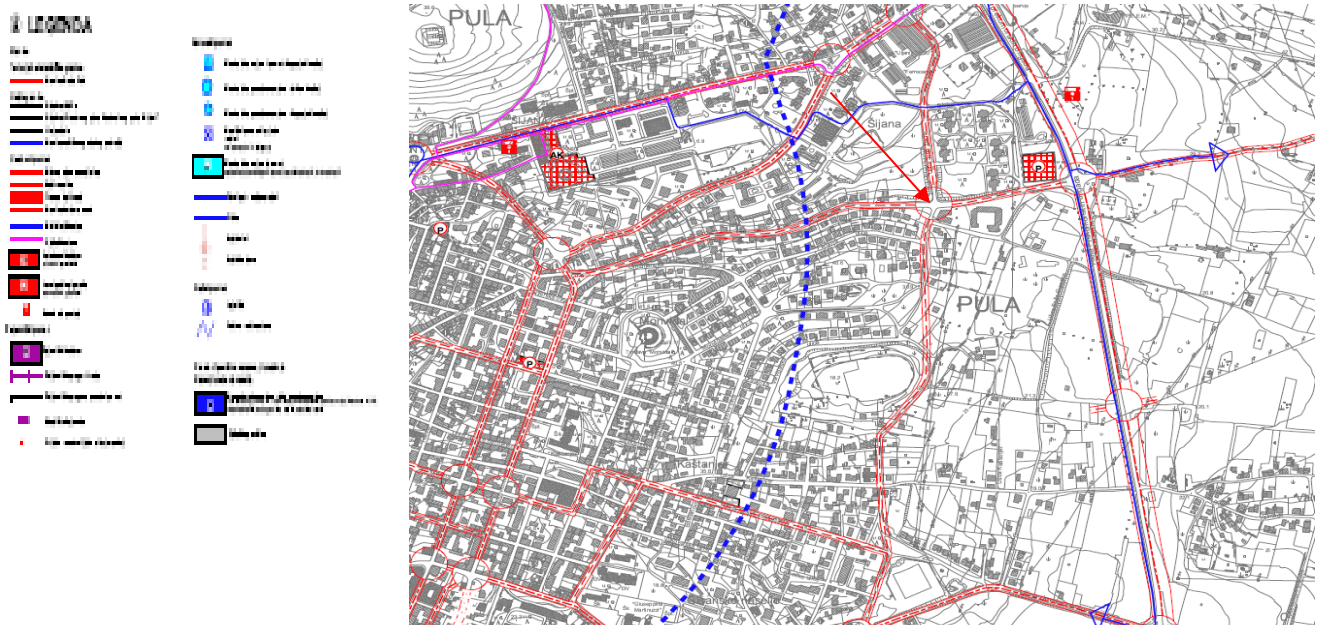
motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturom. Pristup s prometnice do predmetnog dijela promatrane čestice k.č.br.: 1852/16 (dio k.č.br.: 1852/10), k.o. Pula je sa južne strane, kolnim i pješačkim pristupom, u razini uređenog okoliša postojećih izgrađenih građevina i internih prometnica.

Oštećenja:

Prometnica je dovršena, starijeg vremena gradnje, s vidljivim bitnim površinskim oštećenjima nastalim od dogradnje i sanacije komunalne i energetske infrastrukture.

Topografija:

Čestica je na uzvišenom dijelu naselja, zaravnjena, a okolni teren, prometnice i javne površine je slične konfiguracije, prilagođena okolišu građevina.



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

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINE:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina, građevinska čestica, formirana i oblikovana za proširenje izgrađenog križanja prometnica, u naravi izgrađene građevinska čestica, matične oznake k.č.br.: 1852/10. Prema posjedovnom listu broj 12239, k.č. 1852/10., je načina uporabe kolektivna stambena zgrada i dvorište uz stambenu zgradu, ukupne površine 1.348 m², a novoformirana čestica, predmetom elaborata je oznake k.č.br.: 1852/16, površine 28 m², izlomljenog, geometrijski nepravilnog oblika. Sjeverozapadna strana granice čestice je prislonjena na postojeću prometnicu, u vlasništvu Naručitelja, ograđena postojećim nogostupom, omeđen betonskim rubnjakom, visinski u razini prometnice i predmetne čestice. Preostale granice predmetne parcele su granica s matičnom parcelom.

Veličina promatranog zemljišta:

k.č. 1852/16, ukupna površina 28 m².

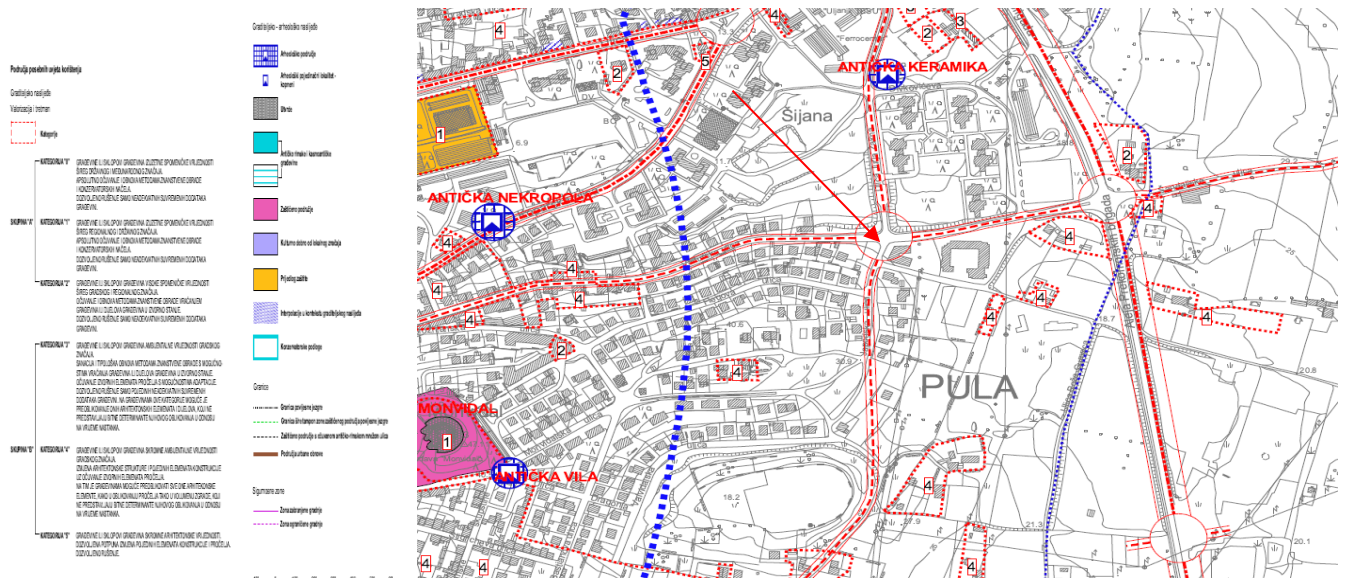
Zatečeno stanje zemljišta:

Građevinsko zemljište, pripadak postojeće izgrađene čestice, dvorište, s građevinama stambene namjene i izgrađenom infrastrukturom, što odgovara upisu kulture u katastru nekretnina.

Na predmetnom dijelu je zatečen uređeno i održavano dvorište s nasadima žive ograde i stabala.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu: Nema upisa.
 Zaštita kulturne baštine: Predmetni dio nekretnine je izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
 Zaštićeno obalno područje mora: 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, u uporabi dvorišta. 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 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.

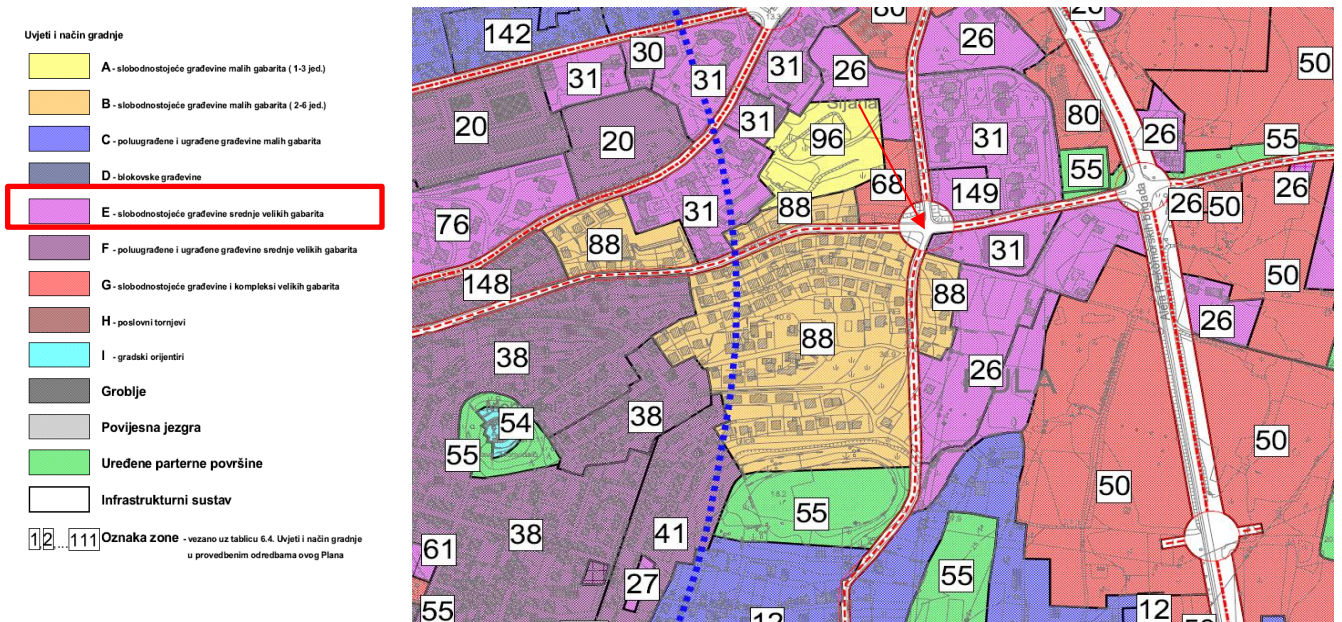
Uvjeti i način gradnje su oznake "E", urbane morfologije i tipologije. ZONA E. – Područja pretežite gradnje slobodnostojećih građevina srednje velikih gabarita.

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.

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

Oznaka zone:	G
Tipologija građevine:	31
Površina izgrađenosti min:	postojeća
Površina izgrađenosti max:	postojeća
Maksimalni k-ig:	postojeći
Najviša visina (m):	postojeća
Najveći broj nadz. etaža:	postojeći
Građevine visokogradnje:	samo rekonstrukcija
Pomoćne građevine:	postojeći



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

Uvjeti priključenja građevnih čestica na prometnu površinu:

Građevne čestice na kojima se planira gradnja građevina odnosno rekonstrukcija postojećih građevina unutar obuhvata ovoga GUP-a moraju imati priključak na prometnu površinu utvrđenu Zakonom (površine javne namjene, nerazvrstane ceste, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice, površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice). Pod površinama javne namjene iz prethodnog stavka podrazumijevaju se javne ceste, ulice, trgovi, javna parkirališta, javne parkovne i zelene površine, javni pješački prilaz, pješački put i stube. Predmetna nekretna je u naravi dvorište.

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je matična građevinska čestica i mikrolokacija predmetne nekretnine – izgrađena građevinska parcela, zemljište oznake KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE, k.č.br. 1852/10, k.o. Pula, u naselju Monvidal, koja je cijepana na dvije katastarske čestice matičnu i predmetnu, a za potrebe građevinskog oblikovanja prometnice i forimiranja čestice prometnice. Prema Izvatku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zemljišnoknjižnog uložka: 11708 i prema Izvodu iz posjedovnog lista br.: 12239., Odjela za katastar nekretnina Pula, te je utvrđeno da je vlasnik cjelovite k.č. 1852/10., "TERI-CROTEK RI" d.o.o. iz Rijeke, u idealnom omjeru 1/1, da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom i da novoformirana parcela nije evidentirana u katastru nekretnina. Na temelju katastarskog plana, geodetskog elaborata parcelacije, je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, okoliš, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrana nekretnina nije evidentirana u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi na način kako je prikazano prijavnim listom iz potvrđenog parcelacijskog elaborata o tehničkoj ispravnosti izrađenog u skladu s lokacijskom dozvolom. Tijekom očevida je utvrđeno da je na predmetnom dijelu nekretnine uređena zelena površina, s nasadima stabala i žive ograde do izgrađene građevine, stambene građevine, kao i da je matična čestica k.č.br.: 1852/10 u k.o. Pula uz prometne površine nije ograđena.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 12239 sa stanjem na dan 26. lipnja 2018 godine i izvadak iz ZK, broj zemljišnoknjižnog uloška: 11708, sa stanjem na dan 26. lipnja 2018. godine, utvrđeno je:

Podaci iz posjedovnog lista broj 12239.

k.o.	Broj kat. Čestice	Oznaka zemljišta	Površina
Pula	1852/10	JAPODSKA UL.78,80	1.348 m ²
		DVOR.UZ.ST.ZGR.	822 m ²
		KOL.STAMB.ZGR.	526 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			1.348 m²

Ime vlasnika: TERI- CROTEK RI D.O.O. (VLASNIK)
 Adresa vlasnika: PODMURVICE 2, RIJEKA
 OIB: 43979397813
 Udio: 1/1

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uloška : 11708.

Ime vlasnika: "TERI-CROTEK RI" d.o.o.
 Adresa suvlasnika: Podmurvice 2, 51 000 Rijeka
 OIB: 43979397813
 Zabilježbe u Vlastovnici: Nema zabilježbi.
 Zabilježbe u Teretovnici: **Tereta nema!**
 Neregistrirana prava i obveze: Ostalih neregistriranih opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost, kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), prema predloženoj dokumentaciji nema, a iskaza predstavnika Naručitelja ili vlasnika nekretnine nije bilo.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: Bez sudionika s procjeniteljem.
 Izvadak iz zemljišne knjige: Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige, neslužbena kopija, broj uloška: 11708, sa stanjem na dan 26. lipnja 2018. godine, katastarske čestice 1852/10, površine 1.348 m².
 Posjedovni list: Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 12239, sa stanjem na dan 26. lipnja 2018. godine, neslužbena kopija, Područnog ureda za katastar Pula, k.č.br.: 1852/10, načina uporabe katastarske čestice: DVOR.UZ.ST.ZGR., KOL.STAMB.ZGR, ukupne površine katastarske čestice 1.348 m², s adresom katastarske čestice JAPODSKA UL.78,80.
 Kopija katastarskog plana: Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata, za potrebe provedbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata 319/17, za atastarske čestice 1852/9, 1852/4, 1852/2, 1852/1, 1858/17, 1852/12, 1856/1, 1149/1, 1149/3, 915/182, 915/183, 915/11, 915/64, 915/127, 915/129, 1852/13, 915/130, 915/125, 1852/11, 1852/10 i 1858/5, sve k.o. Pula, izrađena od "GEO BIRO" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Krešimir Stojkovski, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 851, od dana 17. studeni 2017. godine.
 Akti za gradnju: Nisu predloženi.
 Informacije sudionika: Nema.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA



Križanje ulica Valturska i Japodska



Granica uz ul. Japodska



Granica uz ul. Japodska



Predmetni dio dvorišta



Predmetni dio dvorišta



Predmetni dio dvorišta



5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1852/16	1/1	DVORIŠTE	2.	28	m2
Sveukupno P zemljišta (PROMETNICA):					28	m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA POD GRAĐEVINAMA I DVORIŠTE

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1852/10	1/1	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE	1.	1.348	m2
Sveukupno P zeljišta:					1.348	m2
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					1.348	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za dovršetak izgradnje, odnosno rekonstrukciju prometnica s komunalnom i energetsom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, na području naselja Monivdal uz zone D - DRUŠTVENA NAMJENA i S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetno zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog oblika i površine čestice, te ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do predmetne nekretnine. Čestica od koje se formira predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, a parcelirana je temeljem Lokacijske dozvole, na kojoj ima izgrađenih građevina te se smatra legalnom.

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

Matična nekretnina je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je usklađeno. Na nekretnini nema upisanih prava.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Opis nekretnine: Katastarska čestica k.č.br.: 1852/16 je građevinsko zemljište površine 28 m2, koje se nalazi na sjeverozapadnom rubu matične čestice 1852/10, između izgrađene građevinske čestice i prometnih površina, ulica

Valturska i Japodska, u naravi površina predmetne čestice je dvorište, k.č. 1852/10 na kojoj je izgrađena kolektivna stambena zgrada. Promatrana nekretnina je u cijelosti zelena površina, u uporabi dvorišta s nasadima stambala i zelene ograde. Granica parcele promatrane čestice je omeđena betonskim rubnjacima, od k.č. 1852/11, u naravi ulica.

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Matična čestica izgrađena s građevinom stambene namjene i izvedenim kolnim i pješačkim ulazom na južnoj granici čestice.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa stambenim građevinama s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	Uz predmetnu površinu, u postojećoj prometnici je izvedena komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Glavne gradske prometnice za motorni i pješački promet, koje su asfaltirane s kompletno izgrađenom komunalnom infrastrukturom i nogostupima.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	izvedena u trupu prometnica, ulice Valturska i Japodska.
Elektroenergetska mreža:	izvedena u trupu prometnica, ulice Valturska i Japodska.
Telekomunikacijska mreža:	izvedena u trupu prometnica, ulice Valturska i Japodska.
Odvodnja otpadnih voda:	izvedena u trupu prometnica, ulice Valturska i Japodska.
Plinska mreža:	izvedena u trupu prometnica, ulice Valturska i Japodska.
Komunalna opremljenost prometnice:	javna rasvjeta i odvodnja oborinskih voda izvedena u trupu prometnica, ulica Valturska i Japodska.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Monivdal u kojem se nalazi predmetna nekretnina je II zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 96,80 za stambene i 131,38 kn/m ³ BRV-a za poslovne građevine.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetne čestice nemaju uvjeta za gradnju građevina osim prometnih površina, nakon dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Alternativno korištenje:	Nema.
Parkiranje:	Prometnica bez mogućnosti parkiranja na prometnoj površini.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Građevinska čestica koju čini k.č.: 1852/16 graniči sa parcelama na kojoj su izgrađene građevine. Promatrana nekretnina je bez izgrađenih građevinskih elemenata, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

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

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

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m² tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m² izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun po m³ građevina u toj zoni.

Način utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa određen je pravilnikom kojeg donosi ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo. Zgrada se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 96,80 kn/m³ za stambene građevine i 131,38 kn/m³ za poslovne građevine, obujma građevine. Obujam građevina obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

6.4. VODNI DOPRINOS

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

Nekretnina se nalazi u Zoni 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 sektora⁵ 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 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 PODRUČJU GRADA PULA

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u blizini centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje turističke djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine ne gradivih građevinskih zemljišta, I kategorije, koje su utržene za izgradnju građevina stambene namjene ili formiranje građevinske čestice.

Zadnje prosječne postignute cijene, na bliskim lokacijama, iznosile su 62-136 € /m².

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

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata 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 objavljevati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾					
			Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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		100,85	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

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

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

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

2) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to the fact that change rates calculated from the 2015 = 100 series may differ from change rates calculated from the 2010 = 100 series due to rounding of numbers.

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 nadležnog ministarstva, dostupni su registriranim procjeniteljima a stranke u postupku iste mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno i specifikum predmetne nekretnine 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, a prihodovna kao pomoćna metoda za izračun vrijednosti nekretnine s teretom prava građenja. Za procjenu vrijednosti građevinskih elemenata se koristi troškovna metoda, kao pomoćna metoda.

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

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

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

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.

b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima koristiti će se koeficijent za kategoriju zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).

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

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PRIBAVLJENI PODACI

9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	28,00
Osnovna namjena:	STMABENA NAMJENA (S)
Planska namjena:	PROMETNICE
Mjera:	---
Kategorija:	2.
Lokacija:	Monvidal
Dan vrednovanja:	28. lipnja 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 e-nekretnina, temeljem pregleda pristiglih kupoprodajnih ugovora u nadležnu Poreznu upravu i pregledom istih u zemljišnim knjigama, kao i dostavljenih podataka iz evidencije Grada Pula. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, osam građevinskih zemljišta bitno drugačijih obilježja, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2014 - 2018. godine, za potrebe izgradnje stambenih građevina na usporedivom

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i mjera)	građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Pula	915/194	443	136	27.07.2017.	S (88)	1,00	1.	Monvidal
2.	Pula	907/2	224	80	20.03.2017.	S (88)	1,00	1.	Monvidal
3.	Pula	894/6	306	64	06.07.2017.	S (88)	1,00	1.	Monvidal
4.	Pula	1863/1	1041	65	05.04.2016.	S (88)	1,00	1.	Monvidal
5.	Pula	1863/2	843	65	05.04.2016.	S (88)	1,00	1.	Monvidal
6.	Pula	915/277	58	82	11.06.2015.	S (88)	1,00	1.	Monvidal
7.	Pula	920/1	360	86	15.02.2016.	S (88)	1,00	1.	Monvidal
8.	Pula	927	818	62	29.09.2017.	S (88)	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 Odluka kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljišta 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 nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena) Mjera	građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	915/194	443	136,0	27.07.2017.	S (88)	1,00	1.	41,18	%
2.	Pula	907/2	224	80,0	20.03.2017.	S (88)	1,00	1.	0,00	%
3.	Pula	894/6	306	64,0	06.07.2017.	S (88)	1,00	1.	-25,00	%
4.	Pula	1863/1	1041	65,0	05.04.2016.	S (88)	1,00	1.	-23,08	%
5.	Pula	1863/2	843	65,0	05.04.2016.	S (88)	1,00	1.	-23,08	%
6.	Pula	915/277	58	82,0	11.06.2015.	S (88)	1,00	1.	2,44	%
7.	Pula	920/1	360	86,0	15.02.2016.	S (88)	1,00	1.	6,98	%
8.	Pula	927	818	62,0	29.09.2017.	S (88)	1,00	1.	-29,03	%
Prosječna cijena u €/m ² :				80,0						

Razloga za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre ima i to: transakcija pod rednim brojem 1, zbog previsoke jedinične cijene. Kako je bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, pronađeno je sedam realiziranih kupoprodaja unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina **iznosi 80,00 €/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 parcele	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	907/2	224	80,0	20.03.2017.	102,25	108,67	1,06	84,80	€
3.	Pula	894/6	306	64,0	06.07.2017.	105,46	108,67	1,03	65,92	€
4.	Pula	1863/1	1041	65,0	05.04.2016.	100,33	108,67	1,08	70,20	€
5.	Pula	1863/2	843	65,0	05.04.2016.	100,33	108,67	1,08	70,20	€
6.	Pula	915/277	58	82,0	11.06.2015.	98,47	108,67	1,10	90,20	€
7.	Pula	920/1	360	86,0	15.02.2016.	101,77	108,67	1,07	92,02	€
8.	Pula	927	818	62,0	29.09.2017.	105,46	108,67	1,03	63,86	€
Prosječna cijena u €/m ² :									76,74	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskorištenosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
2.	Pula	907/2	224	84,8	1,00	---	---	1,00	84,80	€
3.	Pula	894/6	306	65,9	1,00	---	---	1,00	65,90	€
4.	Pula	1863/1	1041	70,2	1,00	---	---	1,00	70,20	€
5.	Pula	1863/2	843	70,2	1,00	---	---	1,00	70,20	€
6.	Pula	915/277	58	90,2	1,00	---	---	1,00	90,20	€
7.	Pula	920/1	360	92,0	1,00	---	---	1,00	92,00	€
8.	Pula	927	818	63,9	1,00	---	---	1,00	63,90	€
Prosječna cijena u €/m ² :				76,7					77,00	€

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - SPREMNOST ZA GRADNJU	Površina promatrane nekretnine (m ²) (1)	Prosječna izjednačena tržišna vrijednost nekretnine I kat (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima II kategorije (%) (3)	Vrijednost zemljišta II kategorije (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 1852/16 k.o. Pula	II	28,00	77,00	60	1.293,60
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju:					1.293,60
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju €/m ² :					46,20

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Izgrađeno građevinsko zemljište stambene namjene, na kojem ima izgrađenih građevina stambene namjene, oznake k.č.br.: 1852/10 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetnu nekretninu je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije zbog izgrađenosti, veličine, oblika i legaliteta nekretnini. Nakon izgradnje, dovršetka, prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka na tom zemljištu.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevinskih dijelova, ogradnih zidova i kolnog i pješačkog ulaza, oznake k.č.br.: 1852/16, dio matične k.č.br.: 1852/10 u k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalazi uz zemljište predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da se ne mijenja površina građevinskog korištenja i iskoristivosti, jer su izgrađene građevine stambene namjene gdje nije moguća dogradnja, odnosno koeficijent građevinskog korištenja je postojeći, a da se predmetni dio u vrijeme očevida koristi kao dio dvorišta stambene građevine i uređena zelena površina.

Kako se radi o zemljištu bez građevinskih elementa, u obuhvatu potpunog izvlaštenja, stoga se neće obračunati tržišna naknada kao posljedični gubitak za troškove izgradnje.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

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

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	46,20	x	28,00	=	1.293,60	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke):	1.293,60	-	0,00	=	1.293,60	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost uvećano za posljedične gubitke)	1.293,60	+	0,00	=	1.293,60	€
Tržišna vrijednost naknade ukupno (zaokruženo):				=	1.300,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom k.č. 1852/16, udio 1/1, k.o. Pula, građevinskog zemljišta bez građevinskih elemenata i nasada, hortikulture i ostalih nevidljivih građevina, podzemne infrastrukture i opreme koja nije vidljiva, u naravi rubnog dijela dvorišta izgrađene stambene građevine na k.č.br.: 1852/10, na križanju ulica Valturska i Japodska smještene u naselju Monvidal u Puli, koja se nalazi unutar građevinskog područja stambene namjene, kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	1.293,60	7,37 kn	9.533,83
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			1.300,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			10.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U €/m²			46,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U kn/m²			339,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost nekretnine, građevinske čestice koju čini k.č. 1852/16, k.o. Pula, sveukupne promatrane površine 28 m², dijela

postojeće izgrađene građevne čestice k.č.br.: 1852/10 sveukupne površine 1.348 m², na križanju ulica Valturska i Japodska u naselju Monvidal, u vlasništvu "TERI-CROTEK RI" d.o.o. iz Rijeke, u idealnom omjeru 1/1, na dan 28. lipnja 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 7,370610 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja.

13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja.

Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Skica izmjere iz parcelacijskog elaborata, preslika.

U Puli, 28. lipnja 2018. godine

PROCJENITELJ:

14. PRIVITCI:**14.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 26.06.2018. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 11708

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5933/2015
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1852/10	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			1348	
		UKUPNO:			1348	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TERI-CROTEK RI D.O.O., OIB: 43979397813, RIJEKA, PODMURVICE 2	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2018.

14.2. POSJEDOVNI LIST, PRESLIKA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.06.2018. 23:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 12239

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TERI- CROTEK RI D.O.O., PODMURVICE 2, RIJEKA (VLASNIK)	43979397813

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
		1852/10	JAPODSKA UL.78,80	1348	16		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	822			
			KOL.STAMB.ZGR.	526			
Ukupna površina katastarskih čestica				1348			

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

Rješenje je postalo pravomoćno
dana 25.03.2013
Poljupis ovlaštene osobe




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE

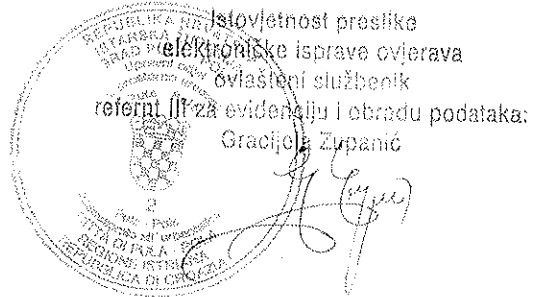
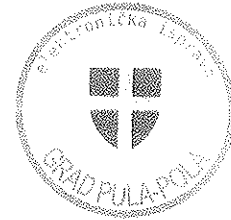
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Sezione per l'edilizia



Klasa: UPI/350-05/12-01/74
Urbroj: 2168/01-03-04-0375-13-5
Pula, 25.02.2013

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, temeljem članka 105. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12), rješavajući po zahtjevu **GRADA PULE**, podnesenom putem Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za promet, izgradnju i održavanje, iz Pule, Forum 2, izdavanje lokacijske dozvole, i z d a j e

LOKACIJSKU DOZVOLU

za namjeravani zahvat u prostoru – rekonstrukcija prometne površine i oborinske odvodnje Valturske ulice, čija trasa ide preko katastarskih čestica k.č.br. 1847/2, 5395/3, 1149/1, 1849/1, 1852/7, 1849/23, 1852/4, 1849/14, 915/182, 1849/10, 915/125, 1852/2, 1852/1, 915/183, 1149/3, 1852/9, 915/11, 915/65, 915/127, 915/129, 915/130, 1852/13, 1852/11, 1852/12, 1856/1, 1858/5, 1852/10, 1858/17, sve u k.o. Pula.

1. Obuhvat zahvata u prostoru

Planirana prometnica i oborinska odvodnja prikazane su u idejnom projektu broj: 1030/11 od travnja 2012., izrađenom od VIA ING d.o.o. Pula, od ovlaštenog inženjera građevinarstva Predraga Mihovilovića, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 1201.

Planirana trasa prometnice i oborinske odvodnje ide preko k.č.br. 1847/2, 5395/3, 1149/1, 1849/1, 1852/7, 1849/23, 1852/4, 1849/14, 915/182, 1849/10, 915/125, 1852/2, 1852/1, 915/183, 1149/3, 1852/9, 915/11, 915/65, 915/127, 915/129, 915/130, 1852/13, 1852/11, 1852/12, 1856/1, 1858/5, 1852/10, 1858/17, sve u k.o. Pula, ista je prikazana na situaciji u mjerilu 1:500 i 1:1000, koja je sastavni dio idejnog projekta.

Ukupna projektirana dužina trase prometnice iznosi 940,00 metara.

Ukupna projektirana dužina trase oborinske odvodnje iznosi 747,00 metara.

2. Namjena građevine

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

3. Drugi podaci značajni za gradnju i uređenje:

3.1. Prometnica

Ovim projektom predviđeno je sužavanje postojećeg kolnika Valturske na dionici od Zlatičevog trga (stacionaža 0.0+00.00 ceste 1) do križanja sa Japodskom (cesta 3) i Ulicom Jurja Žakna (cesta 4). Projektirano je sužavanje kolnika sa 7 na 6 m kako bi se dobilo više prostora za smještaj nogostupa. Takvo rješenje proizlazi iz činjenice da je Valturska ulica s obje strane u potpunosti izgrađena pa nije moguće ostvariti širi zahvat od predviđenog, te iz zahtjeva investitora za zadržavanjem dvosmjernog režima prometa duž čitave ulice. Sužavanjem kolnika na desnoj je strani ulice dobiven prostor za smještaj nogostupa čija širina varira od minimalno 1,6 m do maksimalno 3,4 m. Na lijevoj strani prometnice zbog postojeće izgrađenosti nije moguće postići širinu nogostupa od 1,6 m u cijeloj dužini pa je na dionici od profila 21 do 30 odnosno stacionaže 0.2+31.19 do 0.3+44.31 širina nešto manja i na najužem dijelu iznosi 80 cm. Obzirom da to nije propisana širina nogostupa, prije i poslije tog uskog dijela u glavnom će se projektu predvidjeti pješački prelazi kako bi pješaci mogli desnom stranom ulice zaobilaziti kritični uski dio.

Križanje Valturske sa Japodskom (cesta 3) i Ulicom Jurja Žakna (cesta 4) projektom je pretvoreno iz klasičnog četverokrakog u kružno raskrižje što će ga učiniti protočnijim i sigurnijim za promet. U sklopu izvedbe kružnog raskrižja, projektom je predviđena i rekonstrukcija postojećeg autobusnog ugibališta te usklađivanje njegovih dimenzija sa važećim propisima.

Zbog postojeće izgrađenosti, horizontalni i vertikalni elementi projektiranih prometnica u potpunosti prate elemente postojećeg kolnika, te se predviđenom rekonstrukcijom neće poremetiti visinski odnosi na terenu. Na taj će se način omogućiti nesmetan pristup svim postojećim stambenim objektima, garažama i okućnicama.

Projektirano kružno raskrižje predviđeno je sa jednim kolničkim trakom širine 6 m te sa povoznim dijelom od granitnih kocki širine 3 m. Kružno raskrižje ima unutarnji polumjer $R_u = 8,5$ m, a vanjski $R_v = 14,5$ m. Ulazno izlazni polumjeri na privozima definirani su kombiniranim polumjerima i kružnim krivinama radijusa od 8 do 14 m. Na ulazima i izlazima u kružno raskrižje izvesti će se razdjelni otoci. Po potrebi, radi lakšeg skretanja tegljača iz zapadnog kraka ceste 2 u vestu 4 (bez potrebe za prethodnim obilaskom oko centralnog otoka), u glavnom projektu može se predvidjeti izvedba razdjelnog otoka sa upuštenim rubnjacima. Kružni prsten položen je u ravnini nagiba od 3.5 % prema cesti 4.

Ceste 1 – 4 predviđene su kao dvosmjerne. Vozila u kružnom toku imati će prednost nad vozilima koja se uključuju u kružni tok. Kružni tok ima jedan prometni trak.

3.2. Oborinska odvodnja

Ovim projektom predviđena je izvedba zasebnog kanala oborinske odvodnje koji bi se izveo uz postojeći mješoviti kolektor (koji bi na taj način postao fekalni kolektor). Projektom nije predviđena rekonstrukcija postojećeg oborinskog cjevovoda iz ceste 2 (iz njenog dijela istočno od projektiranog rotora), već bi isti ostao u funkciji. Dužina novog oborinskog cjevovoda iznosi 747 m.

Nova oborinska kanalizacija se na svojim krajevima (u oknima RO4 i RO25) spaja na postojeći mješoviti sustav odvodnje Grada Pule. U budućnosti, oborinska kanalizacija iz ovog projekta prespojila bi se na budući sustav oborinske odvodnje grada Pule i time postala njegovim sastavnim dijelom. Obzirom da će izgradnjom sustava oborinske odvodnje grada Pule kanali iz ovog projekta postatni i tranzitni kanali za okolne slivove, dimenzioniranje

kanala izvršeno je uzimajući u obzir i slivne površine izvan zahvata ovog projekta, a koje su predviđene Idejnim konceptom oborinske odvodnje Grada Pule (Sarum d.o.o., travanj 2011). Također, iz navedenog idejnog koncepta odvodnje preuzeti su i pripadajući koeficijenti otjecanja obzirom na planiranu izgrađenost. Time bi se sustav odvodnje iz ovog projekta uklopio u budući cjeloviti sustav odvodnje grada, bez potrebe za njegovim naknadnim rekonstrukcijama.

3.3. Posebni uvjeti građenja

- 3.3.1. Posebni uvjeti građenja "Vodovod Pula" d.o.o., broj:3724/12-100/RT-mv od 04. lipnja 2012.godine.
- 3.3.2. Vodopravni uvjeti od "Hrvatske vode "Zagreb, Vodnogospodarski odjel za slivove sjevernog jadrana, Klasa:UP/I-325-01/12-07/3825 od 29. svibnja 2012.godine.
- 3.3.3. Posebni uvjeti građenja utvrđeni od "Pula Herculanea" d.o.o., broj K-1251 od 30. srpnja 2012.godine.
- 3.3.4. Položaj instalacija i posebni uvjeti građenja «PLINARA» d.o.o.Pula, broj T/10658/12 od 01. lipnja 2012.
- 3.3.5. Sanitarno - tehnički i higijenski uvjeti, Klasa:540-02/12-03/3450 od 31. svibnja 2012. godine, utvrđeni od Ministarstva zdravlja, Služba županijske sanitarne inspekcije – Odsjek za Istarsku županiju.
- 3.3.6. Uvjeti građenja Hrvatske agencije za telekomunikacije Klasa:361-03/12-01/2498 od 29. svibnja 2012.godine.
- 3.3.7. Posebni uvjeti građenja i priključenja „HEP ODS“ d.o.o., Elektroistra Pula, broj 4011004/JR-10530 od 18. lipnja 2012.godine.
- 3.3.8. Pri izradi tehničke dokumentacije, odnosno pri gradnji objekta investitor je dužan pridržavati se i drugih propisa minimalnih tehničkih uvjeta koji određuju građenje takve vrste objekata.

4. Izvod iz dokumenata prostornog uređenja

Predmetna lokacija nalazi se unutar granica Prostornog plana uređenja grada Pule («Službene novine grada Pule» broj 12/06) i unutar granica Generalnog urbanističkog plana grada Pula («Službene novine grada Pule» broj 5a/08) u zoni stanovanja, dio je unutar granica zaštićenog obalnog područja a dio van granica zaštićenog obalnog područja.

Elementi za zahvat u prostoru utvrđeni su temeljem čl. 111 – 124 i 147-157, Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule ("Službene novine grada Pule" broj 5a/08).

5. Važenje lokacijske dozvole:

Ova lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta, ne podnese nadležnom tijelu u roku od dvije godine od dana njene pravomoćnosti.

6. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru:

Utvrđuje se mogućnost građenja predmetne složene građevine u fazama, te izdavanje potvrde glavnog projekta za svaku od faza, kako slijedi:

I FAZA – bila bi rekonstrukcija Valturske od Zlatičevog trga do ulaza u križanje sa Japodskom i Ulicom Jurja Žakna (dionica u projektu označena kao cesta 1) sa pripadajućom oborinskom odvodnjom.

II FAZA – bila bi rekonstrukcija samog križanja odnosno njegovo pretvaranje u kružno raskrižje (izvedba cesta 2, 3 i 4) sa pripadajućom oborinskom odvodnjom.

7. Formiranje građevne čestice:

Investitor je dužan izvršiti parcelaciju katastarskih čestica sukladno ovoj lokacijskoj dozvoli.

8. Građenje građevine:

Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se početi sa građenjem. Građenju građevine može se pristupiti na temelju glavnog projekta kojeg je potvrdilo nadležno upravno tijelo.

9. Sastavni dio ove lokacijske dozvole je:

- idejni projekat broj: 1030/11 od travnja 2012., izrađenom od VIA ING d.o.o. Pula, od ovlaštenog inženjera građevinarstva Predraga Mihovilovića, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 1201.

-posebni uvjeti gradjenja iz točke 3.3.,

O b r a z l o ž e n j e

Grad Pula, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za promet, izgradnju i održavanje, iz Pule, Forum 2, podnio je dana 10. 08. 2012. godine, zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za gradnju građevine, sve opisano izrekom ove lokacijske dozvole.

Zahtjevu je priloženo i naknadno dostavljeno:

-idejni projekat broj: 1030/11 od travnja 2012., izrađenom od VIA ING d.o.o. Pula, od ovlaštenog inženjera građevinarstva Predraga Mihovilovića, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 1201.

- vlasnički list

- posebni uvjeti javnopravnih tijela

Od strane upravnog tijela **pozvani su** vlasnici građevnih čestica preko kojih prolazi koridor prometnice, da se izjasne o namjeravanom zahvatu u prostoru, odnosno o njegovoj uskladenosti s dokumentima prostornog uređenja, te im je uz poziv dostavljen preslik idejnog rješenja, i sa napomenom da ćemo, ako u datom roku ne dostave svoje izjašnjenje, smatrati da su suglasni sa navedenim zahvatom u prostoru. Predstavnik Službe za zastupanje grada Pule Šime Vidulin dao je izjavu u zapisnik da se ne protive izdavanju lokacijske dozvole sukladno predloženom idejnom projektu. Ostali pozvani nisu se odazvali pozivu na uvid a niti se nisu pismeno očitovali glede istoga.

U vezi sa svime naprijed navedenim, utvrđeno je da se namjeravani zahvat odobren ovom lokacijskom dozvolom sukladan dokumentima prostornog uređenja, te drugim

zakonima i propisima donesenim na osnovi tih zakona, te stoga ovo tijelo tijekom postupka nije utvrdilo niti jedan pravni ili stvarni razlog koji bi priječio da se zahtjevu investitora udovolji.

Kako je idejni projekat, izrađen u skladu s dokumentima prostornog uređenja - Odredbama za provođenje GUP-a grada Pule («Službene novine grada Pule» broj 5a/08) - od čl. 111 – 124 i 147-157, a prikupljene su i sve potrebne suglasnosti - posebni uvjeti gradjenja za namjeravani zahtjev u prostoru, ispunjeni su uvjeti za primjenu odredbi čl.116. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("NN" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12), te je valjalo odlučiti kao u izreci lokacijske dozvole.

Podnositelj zahtjeva je, temeljem članka 6. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 - Odluka Ustavnog suda, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11), oslobođen plaćanja upravne pristojbe.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove Lokacijske dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjeku za gradnju, Pula, Stara tržnica I, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

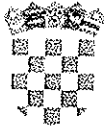
Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11).

PROČELNIK

Giordano Škuflić mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Pula, Forum 2
2. Grad Pula, Služba za zastupanje Grada
3. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid
– putem Oglasne ploče - ovdje
4. Arhiva – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Sezione per l'edilizia

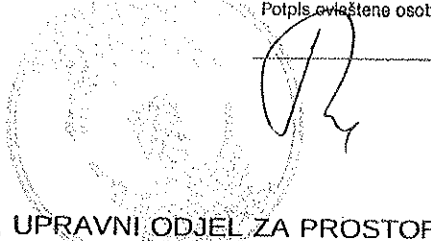
KLASA: UP/I-350-05/15-01/000014
URBROJ: 2168/01-03-04-0426-15-0002
Pula, 31.03.2015.

5990/16

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA
2168/01-04 UPRAVNI ODJEL
ZA KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU

Primljeno:	10-04-2015				
Klasifikacijska oznaka:	363-01/11-01/46	Org. broj:	0201		
Upravljački broj:	2168/01-03-04-15-26	Pril.		Vrij.	

Rješenje je postalo pravomoćno
dana 27-04-2015.
Potpis ovlaštene osobe



ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, Odsjek za gradnju, REPUBBLICA DI CROAZIA, CITTA DI PULA-POLA, ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, Sezione per l'edilizia, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 na temelju članka 150. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

RJEŠENJE O PRODULJENJU VAŽENJA LOKACIJSKE DOZVOLE

Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I 350-05/12-01/74, URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-5, od 25.02. 2013. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, Grad Pula-Pola, pravomoćna dana 25.03. 2013. godine produljuje se za još dvije godine od dana utvrđene pravomoćnosti osnovne lokacijske dozvole i ista važi do dana 25.03. 2017. godine.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 je zatražio podneskom zaprimljenim dana 25.03.2015. godine izdavanje rješenja o produljenju važenja lokacijske dozvole.

Uvidom u spis predmetne lokacijske dozvole, utvrđeno je da je ista stekla svojstvo pravomoćnosti dana 25.03. 2013. godine. Nadalje, utvrđeno je da je predmetna lokacijska dozvola izdana pozivom na Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08), te da je ista izdana temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12). Člankom 118. Zakona o prostornom uređenju i gradnji je bilo određeno da lokacijska dozvola prestaje važiti ako se zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta ne podnese nadležnom upravnom tijelu u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole, te da se važenje lokacijske dozvole produžuje na zahtjev podnositelja zahtjeva za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama toga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

Na dan podnošenja zahtjeva za produženje važenja lokacijske dozvole na snazi je Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13), koji je važenje lokacijske dozvole regulirao člankom 150. na način da lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti, između ostalog, ne podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, te da se važenje lokacijske dozvole produžuje na zahtjev podnositelja zahtjeva ili investitora za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama toga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana.

Nadalje, člankom 72. Zakona o općem upravnom postupku (N.N. br. 47/09) je određeno da se smatra da je podnesak podnesen u roku ako je prije isteka roka zaprimljen u javnopravnom tijelu kojem je trebao biti predan.

U provedenom postupku, utvrđeno je:

- da se od dana izdavanja lokacijske dozvole, odnosno od njene pravomoćnosti, nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu sa odredbama citiranih Zakona,
- da se nisu promijenili drugi uvjeti u skladu s kojima je lokacijska dozvola izdana
- da je produženje važenja lokacijske dozvole moguće temeljem zakona koji je bio na snazi u vrijeme izdavanja lokacijske dozvole i zakona važećeg na dan podnošenja zahtjeva za produženje važenja
- da lokacijska dozvola važi do dana 25.03. 2015. godine, iz čega sljedi da je stranka zahtjev za produženje važenja lokacijske dozvole podnijela pravodobno, prije isteka važenja lokacijske dozvole

Obzirom na gornja utvrđenja, valjalo je, temeljem članka 150. Zakona o prostornom uređenju, odlučiti kao u izreci.

Podnositelj zahtjeva je, temeljem članka 6. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14), oslobođen plaćanja upravne pristojbe.

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.

DOSTAVITI:

1. GRAD PULA,
Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu,
na Klasa: 363-01/11-01/46
Pula, Forum 2 ,
2. U spis, ovdje.

PROČELNIK
Giordano Skuflić, dipl.ing.građ.



d.o.o. Pula
Giardini 11
OIB: 33248195161

dipl.ing.geod. Krešimir Stojkovski
dipl.ing.geod. Iva Dollar
geod.teh. Aleksandar Milanović
geod.teh. Želimir Popović

broj elaborata: 319/17

PARCELACIJSKI ELABORAT

po lokacijskoj dozvoli - za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta

na katastarskim česticama:

1852/9,1852/4,1852/2,1852/1,1858/17,1852/12,1856/1,1149/1,1149/3,915/182,915/183,
915/11,915/65,915/127,915/129,1852/13,915/130,915/125,1852/11,1852/10,1858/5

u katastarskoj općini:

Pula

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

KLASA: 932-08/ A-01/2053
URBROJ: 541- 17-01/5-17-3
Pula, 25.5.2018.g.

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

Ovlaštena osoba



U Puli, 17.11.2017.

direktor:



Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.

ovlaštenu inženjera geodezije: Stojkovski

dipl.ing.geod.

Ovlaštena osoba

GEO BIRO d.o.o.

Pula

Geo 851

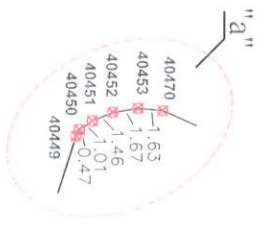
Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.

SKICA IZMJERE

mjerilo ≈ 1:500

①-⑥ Grad Pula, Forum 2. Pula

Činurilo Dragutin, Valturska 54, Pula, OIB 48252319166
Činurilo Mirjana, Valturska 54, Pula, OIB 46661215057



Pula, 17.11.2017.

GEO BIRO d.o.o.
Krešimir Stojkovski dipl.ing.
Izradio: Geo 851



SKICA IZMJERE

mjerilo ≈ 1:500

Grad Pula,
Forum 2, Pula (vlasnik)
Predškolska ustanova -Istituzione
prescolare Rin Tin Tin,
Glaviničev uspon 4A, Pula,
OIB 12999319462
(nositelj prava gradnje),

parcelacija



9. D.V.korisnik je Općina Pula

7. 8. TERI-CROTEK RI d.o.o.,
Rijeka, Podmurvice 2,
OIB 43979397813



Krešimir Stojkovski
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEO BIRO d.o.o.
Pula

Geo 851

Izradio:
Krešimir Stojkovski dipl.ing.

Pula, 17.11.2017.

Broj _____

Prijavni list sastavljen dana 17.11.2017.

Grad _____ Pula

Katastarska općina _____ Pula

Općinski sud _____ Pula

Republika Hrvatska
Državna geodetska uprava
Područni ured za katastar Pula - Pola

PRIJAVNI LIST

ZA KATASTAR ZEMLJIŠTA

dosadašnje stanje							
broj posjednog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	vista obrade zemljišta (kultura)	powšina	katastarski prihodi kuna	broj z. k. uloške	oznaka promjene, vijeme kada je nastala i isprave na kojima se zasniva
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	1852/9	pašnjak	90		14459	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	1852/4	neploidno	913		13691	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	1852/2	pašnjak	290		14458	
8662	Grad Pula, Pula OIB 88733676642	1852/1	pašnjak	5519		12565	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	1858/17	ostalo neploidno	222		13661	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	1852/12	gradska ulica	1336		19628	
				8370			
11409	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK) OIB 52634238587	1856/1	cesta lokalna	2287		18068	
				2287			

novo stanje						
broj posjednog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	vista obrade zemljišta (kultura)	powšina	katastarski prihodi kuna	broj z. k. uloške
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	1852/9	Valturska ulica ulica	2643		14459
			Valturska ulica pašnjak	585		
			Valturska ulica put	150		
			Valturska ulica uređeno zemljište	138		
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	1852/4	Valturska ulica put	837		13691
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	1852/2	Valturska ulica pašnjak	256		14458
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	1852/1	Valturska ulica pašnjak	3188		12565
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	1858/17	Valturska ulica uređeno zemljište	96		13661
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	1852/12	Valturska ulica ulica	477		19628
				8370		
11409	dosadašnji	1856/1	Gustin cesta	1840		18068
11409	dosadašnji	1856/5	Valturska ulica cesta	447		18068
				2287		

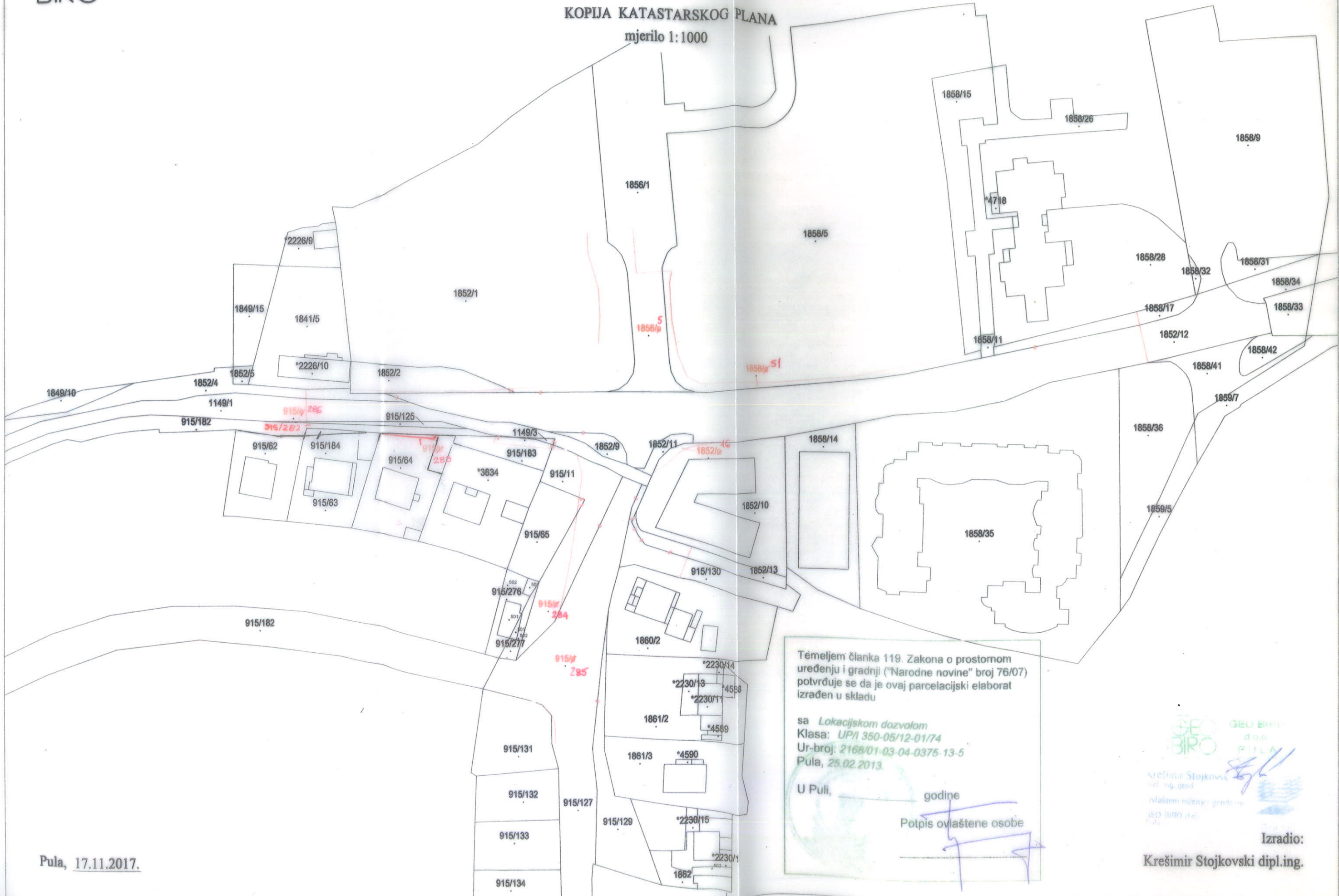
broj u katastru	prezime, ime, st. i prezime, ulica, mjesto, katastarski broj	dosadašnje stanje					oznaka promjene vojenog reda je navedena ispod na drugu vezanu
		list parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katastarski površni iznos	broj z. k. dijelova	
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA (VLASNIK)	1149/1	gradska ulica	4591		5431	
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA (VLASNIK)	1149/3	pašnjak	9		5431	
				4600			
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	915/182	gradska ulica	6387		17787	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	915/183	pašnjak	160		13283	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	915/11	ulica	593		19457	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	915/65	gradilište	312		13283	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	915/127	gradska ulica	2649		18395	

broj u katastru	prezime, ime, st. i prezime, ulica, mjesto, katastarski broj	novo stanje					broj z. k. dijelova
		list parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katastarski površni iznos	broj z. k. dijelova	
11577	dosadašnji	1149/1	Valturska ulica ulica	4155		5431	
11577	dosadašnji	1149/3	Valturska ulica ulica pašnjak	438	7	5431	
				4600			
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/182	Valturska ulica ulica	6269		17787	
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/282	Valturska ulica ulica pašnjak	103	35	17787	
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/183	Valturska ulica pašnjak	129		13283	
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/11	Flegova ulica pašnjak	116		19457	
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/284	Flegova ulica pašnjak	217		19457	
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/65	Grad pašnjak	308		13283	
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/127	Monvidal ulica	1440		18395	
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/285	Valturska ulica put	212		18395	

broj katastarske jedinice	prezime i ime vlasnika, a posjednik i mjesto stanovanja i kućni broj	dosadašnje stanje		površina	katastarski površinski iznos	površina u m ²	vrsta promjene, vrste i razlozi promjena i naglasiti na kojima se zasniva
		izd. parcele	vrsta oblasti zemljišta (i uloga)				
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	915/129	pašnjak	452		13283	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	1852/13	pašnjak	158		16289	
11266	Grad Pula, Pula (vlasnik) OIB 88733676642	915/130	ostalo neplodno	320		18992	
				11031			
11409	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK) OIB 52634238587	915/125	ostalo neplodno	47		15848	
				47		+5	
				45			
				52			
905	MINISTARSTVO OBRANE-RH, ZAGREB, KREŠIMIROV TRG BB OIB 66486182714	1852/11	cesta lokalna	173		254	
				173		-114	
				-114			
				59			

broj katastarske jedinice
11266
11266
11266
11409
905

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
mjerilo 1:1000



Temeljem članka 119. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07) potvrđuje se da je ovaj parcelacijski elaborat izrađen u skladu sa *Lokacijskom dozvolom*
 Klasa: *UP/I 350-05/12-01/74*
 Ur-broj: *2168/01-03-04-0375-13-5*
 Pula, 25.02.2013.

U Puli, _____ godine
 Potpis ovlaštene osobe

GEO BIRO d.o.o. PULA
 Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.
 ovlašten inženjer geod. inž.

Izradio:
 Krešimir Stojkovski dipl.ing.

promjene,
 da je nastala i
 njma se zasniva

vrsta posjedne jedinice	prezime, ime i adresa posjednika, najpoto stari vlasnik ili vlasnici	novo		starije		površina	kategorija posjedne jedinice	opisna oznaka
		broj parcelne	broj parcela	vrsta ulazne zemljišta (kategorija)	vrsta ulazne zemljišta (kategorija)			
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/129		Valturska ulica	ulica	1165		
				Valturska ulica	pašnjak	323		
				Japodska ulica	pašnjak	406		13283
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	1852/13		Monvidal	pašnjak	100		16289
novi	Grad Pula, Forum 2, Pula, OIB 79517841355 (vlasnik)	915/130		Grad	put	208		18992
						11031		
11409	dosadašnji	915/125		Valturska ulica	put	50		15848
11409	dosadašnji	915/286		Valturska ulica	put	2		15848
						52		
905	dosadašnji	1852/11		Valturska ulica	cesta	59		254
						59		

dosadašnje stanje						
broj stanja	prezime i ime osobe u pravdomoćnom položaju	broj parcele	vrsta objekta zemljišta (kultura)	površina	katastarski prihodak (tuna)	površina
12239	TERI CROTEK RI D.O.O., PODMURVICE 2, RIJEKA (VLASNIK) OIB 43979397813	1852/10	dvor.uz st.zgr. kol.stamb.zgr.	822 526	11708	
				1348	+1	
				+1		
				1349		
14998	GRAD PULA, FORUM 2, PULA (VLASNIK) OIB 79517841355 PREDŠKOLSKA USTANOVA - ISTITUZIONE PRESCOLARE RIN TIN TIN, GLAVINIČEV USPON 4A, PULA, HRVATSKA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA), OIB 12999319462	1858/5	oranica	8047	13738	
14999	PREDŠKOLSKA USTANOVA - ISTITUZIONE PRESCOLARE RIN TIN TIN, GLAVINIČEV USPON 4A, PULA, HRVATSKA (VLASNIK) OIB 12999319462	1858/5	oranica na pravu građenja	0	17052	
				8047		

novo stanje						
broj stanja	prezime i ime osobe u pravdomoćnom položaju	broj parcele	broj parcele	vrsta objekta zemljišta (kultura)	površina	katastarski prihodak (tuna)
12239	dosadašnji	1852/10	Japodska ulica 78, 80	stambena zgrada	526	11708
			Japodska ulica	dvorište	795	
12239	dosadašnji	1852/16	Valturska ulica	dvorište	28	11708
					1349	
14998	dosadašnji	1858/5	St.Frank	oranica	7806	13738
14999	dosadašnji	1858/5	St.Frank	oranica na pravu građenja	0	17052
14998	dosadašnji	1858/51	St.Frank	oranica	241	13738
14999	dosadašnji	1858/51	St.Frank	oranica na pravu građenja	0	17052
					8047	

dosadašnje stanje						
broj posjednog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katastarski prihodi kuna	broj z. k. uloške
4592	1/2 ČUTURILO DRAGUTIN, VALTURSKA ULICA 54, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK) OIB 48252319166 1/2 ČUTURILO MIRJANA, VALTURSKA ULICA 54, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK) OIB 46661215057	915/64	pomoćna zgrada	48	6064	
			kuća	113		
			drvarnica	12		
			dvorište	423		
				596		

novo stanje						
broj posjednog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	naziv parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katastarski prihodi kuna
4592	dosadašnji	915/64	Valturska ulica	pomoćna zgrada	48	6064
			Valturska ulica 54	kuća	113	
			Valturska ulica	drvarnica	12	
			Valturska ulica	dvorište	418	
4592	dosadašnji	915/283	Valturska ulica	dvorište	5	6064
					596	

OBRAZLOŽENJE
(rezultat uviđaja)

VRSTA PROMJENE: parcelacija po lokacijskoj dozvoli
- za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta

DATUM PROMJENE: 17.11.2017.

ISPRAVE: lokacijska dozvola:
Klasa: UP/I 350-05/12-01/74
Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-13-5
Pula, 25.02.2013.

OBRAZLOŽENJE: Na zahtjev stranke izvršena je parcelacija prema lokacijskoj dozvoli u svrhu potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi, kako je prikazano ovim prijavnim listom i kopijom katastarskog plana. Međe su označene trajnim, propisanim oznakama.



izradio :
Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.

Krešimir Stojkovski
dipl. ing. geod
Ovlašteni inženjer geodezije
GEO BIRO d.o.o.
Pula



Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa:
lokacijska dozvola:
Klasa: UP/I 350-05/12-01/74
Ur.broj: 2168/01-03-04-0375-13-5
Pula, 25.02.2013.
_____ godine
Potpis 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: 350-05/17-11/000106
URBROJ: 2168/01-03-05-0434-17-0002
Pula, 24.11. 2017.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnesenom po GRADU PULI-GRADSKO POGLAVARSTVO iz HR-52100 Pule, FORUM 1, OIB 88733676642 na temelju članka 162. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.), izdaje

POTVRDU

parcelacijskog elaborata za katastarske čestice

k.č.br. 1852/9, 1852/4, 1852/2, 1852/1, 1858/17 i dr. sve u k.o. Pula (Pula, Valturska ulica)

kojom se potvrđuje da je dostavljeni parcelacijski elaborat oznake 319/17 iz studenog 2017. godine, za koji je ovlaštenu geodeta Krešimir Stojkovski, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 851 (iz GEO BIRO d. o. o. HR-52100 Pula, Giardini 11, OIB 33248195161), u skladu sa pravomoćnim aktom i to:

- Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/12-01/74, URBROJ: 2168/01-03-04-0375-13-5, od 25.02. 2013. godine, izdana po Gradu Puli-Pola, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, pravomoćna dana 25.03. 2013. godine

Napomena: Lokacijska dozvola je važeća, obzirom da je pravodobno podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

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

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. GRAD PULA-GRADSKO POGLAVARSTVO
HR-52100 Pula, FORUM 1
2. U spis, ovdje.

