

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

ODLUKU

o stjecanju prava građenja na k.č. br. 243/2 k.o. Pula

I

Utvrđuje se:

- da je Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pula - Pola, Odsjek za gradnju, izdao lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/17-01/000005, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005 od 27. 04. 2017. godine, koja je postala izvršna dana 14. 11. 2017. godine;
- da je navedena lokacijska dozvola izdana za planirani zahvat u prostoru:
 - a) građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - izgradnja četverokrakog kružnog raskrižja ulice Radićeva, Rizzijeva, Budicinova, 3. skupine
 - b) građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - oborinska odvodnja, 3. skupine
 - c) građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine zahtjevnosti;
- da je temeljem navedene lokacijske dozvole izrađen od strane Geo biro d.o.o. Pula parcelacijski elaborat broj: 373/17 od 19. prosinca 2017. godine, koji je ovjeren od strane Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula - Pola KLASA: 932-05/18-02/281, URBROJ: 541-27-02/5-18-3 od dana 14. ožujka 2017. godine;
- da sukladno navedenom parcelacijskom elaboratu u trasu izgradnje predmetne građevine infrastrukturne namjene ulazi u cijelosti i nekretnina k.č. br. 243/2 k.o. Pula, površine 135 m²;
- da je nekretnina k.č. br. 243/2 k.o. Pula, nastala od matične nekretnine k.č.br. 243 k.o. Pula, koja je u zemljišnoknjižnom vlasništvu Republike Hrvatske;
- da je na istoj matičnoj nekretnini uknjiženo pravo građenja u korist Biskupijsko misijskog sjemeništa „Redemptoris Mater“ u Puli, Rizzijeva 24;
- da je nositelja prava građenja u posjedu nekretnine na kojoj je osnovano pravo građenja
- da je stalni sudski vještak graditeljske struke Daroslav Babić, izradio procjembeni elaborat Br. El.: 246H1 od 13. lipnja 2018. godine, prema kojem tržišna vrijednost izgradnje ograde nekretnine na novonastaloj k.č. br. 243/2 k.o. Pula iznosi 286.000,00 kuna.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, između Biskupijsko misijskog sjemeništa „Redemptoris Mater“ u Puli, Rizzijeva 24, OIB: 22179155831, kao nositelja prava građenja, s jedne strane i Grada Pula - Pola, Pula, Forum 1, OIB: 79517841355, kao stjecatelja prava građenja, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o prijenosu prava građenja na nekretnini k.č. br. 243/2 k.o. Pula, površine 135 m².

Na ime naknade za prijenos prava građenja te na ime obeštećenja na njemu izgrađenog ogradnog zida, ograde i ulaznih vrata, Grad Pula - Pola isplatiti će nositelju prava građenja iznos od 286.000,00 kuna, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o prijenosu prava građenja.

III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/15-01/425
URBROJ:2168/01-01-01-0019-18-72
Pula, 07. studenog 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak i 123/17) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

II OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o stjecatelja prava građenja na k.č. br. 243/2 k.o. Pula, koja se nalazi unutar obuhvata izgradnje četverokrakog kružnog raskrižja ulice Radićeva, Rizzijeva, Budicinova s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom.

III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pula - Pola, Odsjek za gradnju, izdao je lokacijsku dozvolu, KLASA: UP/I-350-05/17-01/000005, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005 od 27. 04. 2017. godine, za građenje građevine infrastrukturne namjene - četverokrakog kružnog raskrižja ulice Radićeva, Rizzijeva, Budicinova s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom.

Temeljem navedene lokacijske dozvole izrađen je od strane Geo biro d.o.o. Pula parcelacijski elaborat broj: 373/17 od 19. prosinca 2017. godine, prema kojem u trasu izgradnje predmetne građevine infrastrukturne namjene ulazi u cijelosti i nekretnina k.č. br. 243/2 k.o. Pula, površine 135 m².

Nekretnina k.č. br. 243/2 k.o. Pula nastala je od matične nekretnine k.č.br. 243 k.o. Pula, koja je u zemljišnoknjižnom vlasništvu Republike Hrvatske, a na istoj matičnoj nekretnini uknjiženo je pravo građenja u korist Biskupijsko misijskog sjemeništa „Redemptoris Mater“ u Puli, Rizzijeva 24.

Stalni sudski vještak graditeljske struke Daroslav Babić, izradio je procjembeni elaborat Br. El.: 246H1 od 13. lipnja 2018. godine, prema kojem tržišna vrijednost izgradnje ograde nekretnine na novonastaloj k.č. br. 243/2 k.o. Pula iznosi 286.000,00 kuna.

U svrhu izgradnje navedene građevine infrastrukturne namjene, između Biskupijsko misijskog sjemeništa „Redemptoris Mater“ i Grada Pula - Pola, sklopiti će se Ugovor o prijenosu prava građenja na nekretnini k.č. br. 243/2 k.o. Pula, površine 135 m².

Na ime naknade za prijenos prava građenja te na ime obeštećenja na njemu izgrađenog ogradnog zida, ograde i ulaznih vrata, Grad Pula - Pola isplatiti će nositelju prava građenja iznos od 286.000,00 kuna, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o prijenosu prava građenja.

Temeljem suglasnosti izdate od nositelja prava građenja dana 27. kolovoza 2018. godine, Grad Pula - Pola je ušao u posjed navedene nekretnine radi izvođenja radova. Radi konačnog rješavanja imovinskopravnih odnosa u vezi s predmetnom nekretninom, Grad Pula - Pola obratio se dopisom od 13. rujna 2018. godine zemljišnoknjižnom vlasniku - Republici Hrvatskoj s zahtjevom za prijenos prava vlasništva na novonastaloj k.č. 243/2 k.o. Pula, površine 135 m² na Grad Pula – Pola.

IV FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Isplata naknade za prijenos prava građenja odnosno za obeštećenja na njemu izgrađenog ogradnog zida, ograde i ulaznih vrata, u iznosu od 286.000,00 kuna, trebala bi teretiti poziciju R3-R0457.01-411190 Zemljište - program gradnje (Ostala zemljišta).

Pripremio:

Nenad Žufić, dipl. iur.

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



d.o.ö. 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: 373/17

PARCELACIJSKI ELABORAT

po lokacijskoj dozvoli - za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta

na katastarskim česticama:

5550/4, 298/2, 5520, 5016/7, 3877/3, 5016/1, 5017/1, 5017/4, 243

u katastarskoj općini:

Pula

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

KLASA: 932-06/18-02/281
URBROJ: 541-27-02/5-18-3
Pula, 14.03.2018.

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

Ovlaštena osoba: *[Signature]*

U Puli, 19.12.2017.

direktor:



Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.

ovlaštenu inženjer geodezije:

Krešimir Stojkovski
dipl.ing.geod.

Ovlaštenu inženjer geodezije

GEO BIRO d.o.o.

Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.

Geo 851

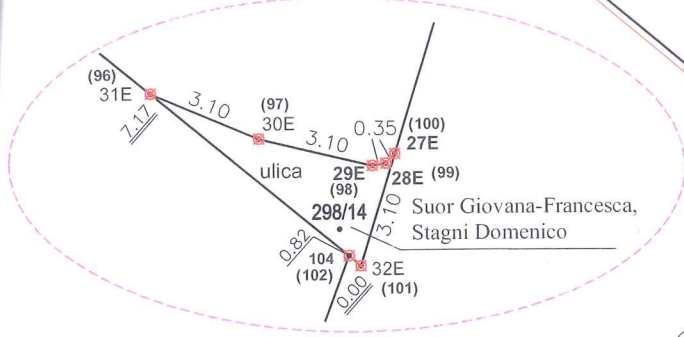
SKICA IZMJERE

mjerilo ≈ 1:400



Grad Pula,
Forum 2, Pula,
OIB 79517841355

1. 2. Izo d.o.o.,
Žminj, Balačić 18
OIB: 55870289645



- ⑤ ⑥ Republika Hrvatska (vlasnik),
Biskupijsko misijsko
sjemenište Redemptoris
Mater (nositelj prava
gradenja)

Grad Pula,
Forum 2, Pula,
OIB 79517841355

Došen Tatjana,
Kolec Delimir,
Kolec Daniele,
Kolec Damir,
Kolec Dubravko

Matahljia Ljerka,
Trbojević Simić Flavia

Grad Pula,
Forum 2, Pula,
OIB 79517841355

Grad Pula,
Forum 2, Pula,
OIB 79517841355

Društveno vlasništvo-
korisnik je Općina Pula

③ ④ Stojišić Nevija,
Medejina ulica 1, Pula,
OIB 40784186687
Knežević Obrad,
Rovinska ulica 20, Pula
OIB 99339008689



Krešimir Stojkovski
dipl. ing. geod. *[Signature]*
Ovlašteni inženjer geodezije

GEO BIRO d.o.o.
Pula
Izradio:
Krešimir Stojkovski dipl.ing.

K.O. PULA

dosadašnje stanje				NOVO STANJE						
br. lista katastr. plana	broj k.č.	površina	prvobitna pogreška	broj k.č.	površina	površina	aritmetička sredina	popravka	konačna površina	površina pod zgradom
	243	40232		243/1	dobiveno	dopunom	40097		40097	
				243/2			iz koord		135	
		40232							40232	
	5550/4	1315		5550/4	996	996	996		996	
				5550/A ⁶			iz koord		319	
		1315							1315	
	298/2	673		298/2	dobiveno	dopunom	617		617	
				298/A ¹⁵			iz koord		56	
		673							673	
	5016/7	209		5016/7	dobiveno	dopunom	159		159	
				5016/A ²⁵			iz koord		50	
		209							209	
	5017/4	716		5017/4	dobiveno	dopunom	330		330	
				5017/A ¹³			iz koord		386	
		716							716	
	5017/1 5017/8	3209		5017/1	2975	2975	2975		2975	
		50		5017/8			iz koord		284	
		3259							3259	

K.o. PULA										
dosadašnje stanje				NOVO STANJE						
br. lista kat.plana	broj k.č.	površina	prvobitna pogreška	broj k.č.	površina	površina	aritmetička sredina	popravka	konačna površina	površina pod zgradom
	3877/3	6016		3877/3	5434	5434	5434		5434	
				3877/3 ¹⁰⁰	iz koordinata		957		957	
	5520	8038		5520	dobiveno	dopunom	7753		7753	
	5016/1	447		5016/1	357	357	357		357	
		14501					14501		14501	



Krešimir Stojković
dipl. inž. geod.

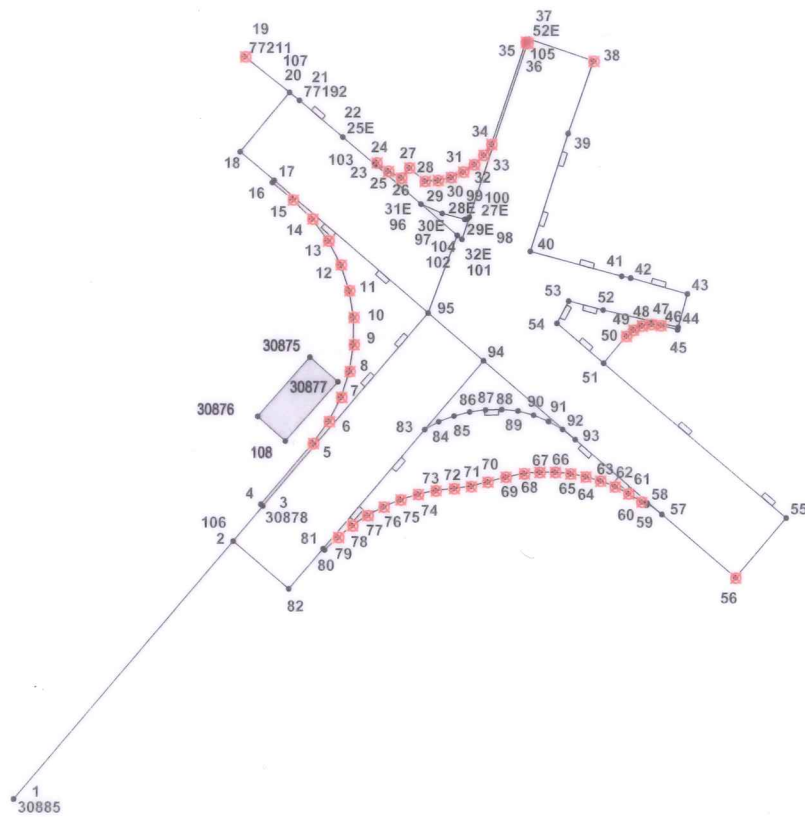
Ovlašteni inženjer geodezije
GEO BIRO d.o.o.
Pula



Geo 851

PRIKAZ IZMJERENOG STANJA
mjerilo 1:1000

373/17



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



Izradio:

Krešimir Stojkovski dipl.ing.

Pula, 19.12.2017.

Broj _____

Prijavni list sastavljen dana 19.12.2017.

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 posjedovnog 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. uložka	oznaka promjene, vrijeme kada je nastala i isprave na kojima se zasniva
9148 	BISKUPIJSKO MISIJSKO SJEMENIŠTE "REDEMPTORIS MATER", RIZZIJEVA 24, PULA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA) REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK) OIB 52634238587	243 242	zemlj. pod objektom	365		10120	
			zemlj. pod objektom	721			
			zemlj. pod objektom	832			
			zemlj. pod objektom	22			
			zemlj. pod objektom	35			
			zemlj. pod objektom	51			
			zemlj. pod objektom	98			
			zemlj. pod zgradom	2964			
			zemlj. pod objektom	218			
			zemlj. pod objektom	52			
			zemlj. pod objektom	774			
			zemlj. pod objektom	932			
			zemlj. pod objektom	723			
			zemlj. pod objektom	1376			
			zemlj. pod objektom	54			
	zemlj. pod objektom	157					
	dvorište	30853					
	zemlj. pod objektom	5					
14055 	BISKUPIJSKO MISIJSKO SJEMENIŠTE "REDEMPTORIS MATER", PULA, RIZZIJEVA 24 (VLASNIK)	243 242	garaža	0		10121	
			pomoćna zgrada	0			
			pomoćna zgrada	0			
			pomoćna zgrada	0			
			pomoćna zgrada	0			

novo stanje							
broj posjedovnog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	naziv parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katastarski prihodi kuna	broj z. k. uložka
9148	dosadašnji	243/1 242/1	Rizzijeva 26 24	zemlj. pod objektom	365		10120 
			""	zemlj. pod objektom	721		
			""	zemlj. pod objektom	832		
			""	zemlj. pod objektom	22		
			""	zemlj. pod objektom	35		
			""	zemlj. pod objektom	51		
			""	zemlj. pod objektom	98		
			""	zemlj. pod zgradom	2964		
			""	zemlj. pod objektom	218		
			""	zemlj. pod objektom	52		
			""	zemlj. pod objektom	774		
			""	zemlj. pod objektom	932		
			""	zemlj. pod objektom	723		
			""	zemlj. pod objektom	1376		
			""	zemlj. pod objektom	54		
	""	zemlj. pod objektom	157				
	""	dvorište	30718				
	""	zemlj. pod objektom	5				
14055	dosadašnji	243/1 242/1	Rizzijeva	garaža	0		10121 
			""	pomoćna zgrada	0		
			""	pomoćna zgrada	0		
			""	pomoćna zgrada	0		
			""	pomoćna zgrada	0		

dosadašnje stanje							
broj posjedovnog 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. uloška	oznaka promjene, vrijeme kada je nastala i isprave na kojima se zasniva
11266	GRAD PULA, PULA (VLASNIK) OIB 88733676642	5550/4	spremište	0			
			javna zgrada	0			
			prenočište	0			
			sakralna zgrada	0			
			sakralna zgrada	0			
			spremište	0			
			trafostanica	0			
			trafostanica	0			
			zgrada mješovite uporabe	0			
				0			
			gospodarska zgrada	0			
			sportska dvorana	0			
			gospodarska zgrada	0			
				40232			
				1315	gradska ulica	1315	14322

ново stanje										
broj posjedovnog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	naziv parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katastarski prihodi kuna	broj z. k. uloška			
11266 NOVI	Grad Pula, Forum 2, Pula (vlasnik) OIB 79517841355	5550/4	Rizzijeva	spremište	0					
			Rizzijeva	javna zgrada	0					
			Rizzijeva	prenočište	0					
			Rizzijeva	sakralna zgrada	0					
			Rizzijeva	sakralna zgrada	0					
			Rizzijeva	spremište	0					
			Rizzijeva	trafostanica	0					
			Rizzijeva	trafostanica	0					
			Rizzijeva	zgrada mješovite uporabe	0					
			Rizzijeva		0					
			Rizzijeva	gospodarska zgrada	0					
			Rizzijeva	sportska dvorana	0					
			Rizzijeva	gospodarska zgrada	0					
				9148	dosadašnji	243/2 242/2	Rizzijeva	dvorište	135	10120
				100361 14055	dosadašnji	243/2 242/2	Rizzijeva	dvorište na pravu građenja	0	10121
					pravo građenje na k.o. 243/2	40232				
	11266 NOVI			Rizzijeva ulica	ulica	996	14322			
	11266 NOVI			Rizzijeva ulica	ulica	319	14322			
						1315				

GEO GEO BIRO

dosadašnje stanje

broj posjedovnog 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. uloška	oznaka promjene, vrijeme kada je nastala i isprave na kojima se zasniva
10432	IZO D.O.O., BALIĆI 18, ŽMINJ OIB 55870289645	298/2	dvorište	673		20188	
4521	1/2 STOJŠIĆ NEVIJA, MEDEJINA ULICA 1, PULA, HRVATSKA (VLASNIK) OIB 40784186687 1/2 KNEŽEVIĆ OBRAD, ROVINJSKA ULICA 20, PULA, HRVATSKA (VLASNIK) OIB 99339008689	5016/7	voćnjak	209	673	3968	
11266	GRAD PULA, PULA (VLASNIK) OIB 88733676642	5017/4	put	716	209	14457	
					716		

novo stanje

broj posjedovnog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	naziv parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katastarski prihodi kuna	broj z. k. uložka
10432	dosadašnji	298/2	Rizzijeva ulica	dvorište	617		20188
10432	dosadašnji	298/a ¹⁵	Rizzijeva ulica	dvorište	56		20188
					673		
4521	dosadašnji	5016/7	Rizzijeva ulica	dvorište	159		3968
4521	dosadašnji	5016/a ²⁵	Rizzijeva ulica	dvorište	50		3968
					209		
11266	Grad Pula, Forum 2, Pula (vlasnik) OIB 79517841355	5017/4	Budicinova ulica	put	330		14457
11266	Grad Pula, Forum 2, Pula (vlasnik) OIB 79517841355	5017/a ¹³	Budicinova ulica	put	386		14457
					716		

dosadašnje stanje							
broj posjednog lista	prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj	broj parcele	vrsta obrade zemljišta (kultura)	površina	katstarski prihodi kuna	broj z. k. uloška	oznaka promjene, vrijeme kada je nastala isprava na kojima se zasniva
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA (VLASNIK)	3877/3	put	6016		5431	
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA (VLASNIK)	5520	ostalo neplodno	8038		15578	
11577	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA (VLASNIK)	5016/1	put	447		5431	
				14501			
8662	GRAD PULA, PULA, OIB 88733676642	5017/1	javni park	3209		11391	
8662	GRAD PULA, PULA, OIB 88733676642	5017/8	cesta lokalna	50			
				3259			

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	katstarski prihodi kuna	broj z. k. uloška
11577	dosadašnji	3877/3	Rizzijeva ulica	put	5434		5431
11577	dosadašnji	3877/a ¹⁰⁰	Rizzijeva ulica	put	957		5431
11577	dosadašnji	5520	Radićeva ulica	put	7753		15578
11577	dosadašnji	5016/1	Coppova ulica	put	357		5431
					14501		
8662	dosadašnji	5017/1	Buonarottijeva ulica	park	2975		11391
8662	dosadašnji	5017/8	Rizzijeva ulica	park	233		
			ulica		51		
					3259		

OBRAZLOŽENJE
(rezultat uviđaja)

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

DATUM PROMJENE: 19.12.2017.

ISPRAVE: lokacijska dozvola:
Klasa: UP/I-350-05/17-01/000005
Ur.broj:2168/01-03-05-0426-17-0005
Pula, 27.04.2017.

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
Geo 851

Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa:

lokacijska dozvola:
Klasa: UP/I-350-05/17-01/000005
Ur.broj:2168/01-03-05-0426-17-0005
Pula, 27.04.2017.

U Puli, 02.12.2017. godine



Potpis ovlaštene osobe



373/17

d.o.o. Pula
Giardini 11

IZVJEŠĆE O ZGRADAMA I DRUGIM GRAĐEVINAMA

Ovaj elaborat je izrađen u svrhu parcelacije zemljišta u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi.
Na predmetnoj katastarskoj čestici 243 nalaze se objekti koji su već prijavljeni u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi.
Oni nisu predmet ovog elaborata, te im oblik i površinu preuzimamo iz postojećih podataka.
Na predmetnoj čestici 5016/7 nalazi se objekt (garaža), koji je lokacijskom dozvolom predviđen za rušenje, pa ga radi toga u ovom elaboratu ne evidentiramo.



- obavijestiti
Stojić Nevija

- obavijestiti
Republika Hrvatska

- obavijestiti
Knežević Obrad



Krešimir Stojkovski
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEO BIRO d.o.o.
Pula
Geo 851

U Puli, 19.12.2017.

Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.



d.o.o. Pula
Giardini 11

373/17

GRAD PULA (RIZZIJEVA - RADIĆEVA)

Forum 2, Pula

parcelacijski elaborat po lokacijskoj dozvoli

K.o. Pula

k.č. 5550/4, 298/2, 5520, 5016/7, 3877/3, 5016/1, 5017/1, 5017/4, 243

IZVJEŠĆE O TERENSKOM UVIĐAJU

Na zahtjev stranke izvršena je parcelacija katastarskih čestica prema lokacijskoj dozvoli u svrhu uknjižbe u katastar i zemljišnu knjigu.

Na predmetnoj katastarskoj čestici 5016/7 evidentiran je voćnjak. Terenskim uviđajem utvrđeno je da se na čestici nalazi dvorište. Ovim elaboratom mijenjamo način uporabe iz voćnjaka u dvorište.

Na predmetnoj katastarskoj čestici 5520 evidentirano je neplodno zemljište. Terenskim uviđajem utvrđeno je da se na čestici nalazi put. Ovim elaboratom mijenjamo način uporabe iz neplodnog u put.

Na predmetnoj katastarskoj čestici 5017/4 evidentirano je pašnjak u zemljišnoj knjizi. Terenskim uviđajem utvrđeno je da se na čestici nalazi put. Ovim elaboratom mijenjamo način uporabe iz pašnjaka u put.

Na predmetnoj katastarskoj čestici 5017/1 evidentirano je neplodno zemljište u zemljišnoj knjizi. Terenskim uviđajem utvrđeno je da se na čestici nalazi put. Ovim elaboratom mijenjamo način uporabe iz neplodnog u put.



Stojišić Nevija

Javno dobro u općoj upotrebi
Boris Miletic - gradonačelnik



Društveno vlasništvo
Boris Miletic - gradonačelnik



Knežević Obrad

Grad Pula - vlasnik kc.5016/13
Boris Miletic - gradonačelnik

- Staviještan
DURŠIĆ JOSIP

- predstavnik stanara Buonarrotijeva 1



d.o.o. Pula
Giardini 11

- obavijesten

ZANOVIC MARIO

- predstavnik stanara Buonarrotijeva 3

- obavijesten

ZUŽIĆ BRUNO

- predstavnik stanara Buonarrotijeva 5



Krešimir Stojkovski
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEO BIRO d.o.o.
Pula

[Signature]
Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.

U Puli, 19.12.2017.

IZVJEŠĆE O UTVRĐIVANJU POSTOJEĆIH MEĐA I NOVOM RAZGRANIČENJU

Na zahtjev stranke izvršena je parcelacija prema lokacijskoj dozvoli u svrhu uknjižbe u katastar i zemljišnu knjigu. Na terenu je zatečeno stanje kao što je prikazano u kopiji katastarskog plana te u skici izmjere: snimljene su postojeće međe koje određuju parcelu, a na mjestu nove granice postavljene su nove međne oznake prema zahtjevu stranke.

Granica prema kč.298/14 definirana je i registrirana u prethodnom elaboratu broj 181/2014 i nije se mijenjao tijek međe.

Granica prema kč.298/2 definirana je i registrirana u prethodnom elaboratu.

Na mjestu novih međnih točaka postavljene su nove međne točke (želj.šipke).

Granica prema kč.5016/¹³ definirana je linijom između željezne šipke (det.točka be.38 i početkom betonskog zida (det.točka br.39)

Granica prema kč.5016/8 definirana je betonskim zidom debljine 0.55m i 0.40m, koji pripada toj čestici.

Granica prema kč.5016/²⁵ definirana je betonskim zidom debljine 0.40m, koji pripada toj čestici.

Granica prema kč.5016/7 i 5016/6 definirana je betonskim zidom debljine 0.40m, koji pripada tim česticama.

Granica prema kč.5017/1 definirana je jednim dijelom betonskim zidom debljine 0.30m, koji pripada toj čestici, a drugim dijelom željeznim šipkama.

~~Granica prema kč.243/2 definirana je betonskim zidom debljine 0.40m, koji pripada kč. 243/2 i međnom oznakom (želj.šipka)~~

Grad Pula - vlasnik kč.5016/13
Boris Miletić - gradonačelnik

Javno dobro u općoj upotrebi
Boris Miletić - gradonačelnik

Društveno vlasništvo
Boris Miletić - gradonačelnik

Biskupijsko misijsko sjemenište
"Redemptoris Mater"

Stojišić Nevija

Republika Hrvatska

Izo d.o.o.

Knežević Obrad



d.o.o. Pula
Giardini 11

- obavijestiti

Dosen Tatjana
- vlasnik kč.5016/8

-||-

Kolec Daniele
- vlasnik kč.5016/8

-||-

Kolec Dubravko
- vlasnik kč.5016/8

-||-

BANOVIĆ MARIO
- predstavnik stanara Buonarrotijeva 3

-||-

Matahlija Ljerka
- vlasnik kč.5016/6

- obavijestiti

Kolec Delimir
- vlasnik kč.5016/8

-||-

Kolec Damir
- vlasnik kč.5016/8

-||-

BURŠIĆ JOSIP
- predstavnik stanara Buonarrotijeva 1

-||-

ŽUŽIĆ BRUNO
- predstavnik stanara Buonarrotijeva 5

-||-

Trbojević Simić Flavia
- vlasnik kč.5016/6



Krešimir Stojkovski
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEO BIRO d.o.o.
Pula



889/17
Geo 51

Krešimir Stojkovski/dipl.ing.geod.

U Puli, 19.12.2017.



d.o.o. Pula
Giardini 11

373/17

GRAD PULA (RIZZIJEVA - RADIĆEVA)

Forum 2, Pula

parcelacijski elaborat po lokacijskoj dozvoli

K.o. Pula

k.č. 5550/4, 298/2, 5520, 5016/7, 3877/3, 5016/1, 5017/1, 5017/4, 243

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Geodetska izmjera za potrebe parcelacije izvršena je korištenjem sustava CROPOS - državne mreže referentnih GNSS stanica RH.

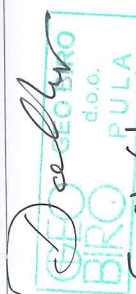
Mjerenje je izvršeno geodetskim instrumentom SOKKIA GSR2700 ISX, a obrada podataka mjerenja izvršena je uz pomoć Geo7 i AutoCAD LT 2013 programa.

Elaborat je ispisan na pisaču Canon iX6500, a za skeniranje podataka koristili smo skener Canon MG5300.

Mjereni podaci o stvarnom stanju predmetne katastarske čestice, preneseni su na katastarski plan metodom uklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica, pomoću točaka koje se mogu smatrati identičnima na planu i na terenu (IT40, 30885, 95).

Katastarska čestica 5017/8 ne postoji u zemljišnoj knjizi, jer je nastala parcelacijom provedenom u katastru

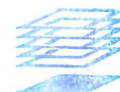
zemljišta prijavnim listom broj UP-1-12-2249/81. Prijavni list je proveden u katastru zemljišta, ali nije u zemljišnoj knjizi.



Krešimir Stojkovski
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEO BIRO d.o.o.
Pula



Geo 851

U Puli, 19.12.2017.

Krešimir Stojkovski dipl.ing.geod.

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 izgradnja pristupne prometnice, proširenje križanja ulica Rizzijeva i Radićeva, naselje Vidikovac u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 135 m².

KATASTARSK ČESTICA:

243/2, (matična čestica broj 243).

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

križanje ulica Rizzijeva i Radićeva, naselje Vidikovac, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

REPUBLIKA HRVATSKA Vlasnički dio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

ZAGREB

OIB VLASNIKA:

52634238587

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti izgradnje ograde nekretnine, u zoni zahvata predmetom potpunog izvlaštenja, po uzoru na postojeću.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 39.000,00 € ili 286.000,00 kn

Pula, 13. lipnja 2018. godine



Daroslav Babić, Stalni sudski vještak i procjenitelj

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

SAŽETAK

ZEMLJIŠTE k.č.br.: 243/2 (dio k.č.br.: 243) 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	Rizzijeva ulica, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula
12.	Broj katastarske čestice	243/2, (matična čestica broj 243).
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	10120
14.	Vlasništvo	REPUBLIKA HRVATSKA
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	DA - Pravo građenja
17.	Posjedovni list	3859

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)	40232	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	40232	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	135	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena - prihodovna - troškovna	
28.	Tržišna vrijednost neopterećene nekretnine	10.017,00	€
29.	Vrijednost opterećene nekretnine pravom građenja	5.680,00	€
30.	Naknada vrijednosti prava građenja opterećene nekretnine	15.667,00	€
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100	%
32.	Izgradnja ograde u zoni zahvata	38.746,00	€
33.	Izgradnja ograde izvan zone zahvata	70.000,00	€
34.	UKUPNA TROŠKOVI	38.746,00	€
35.	UKUPNA TROŠKOVI (zaokruženo)	39.000,00	€
36.	Dan vrednovanja	13. lipnja 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	13. lipnja 2018. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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



DNA:

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

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

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

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

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

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 66/13),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak:	Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice Klasa: 023-01/18-01/5, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0330-18-311 od 14. lipnja 2018. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti izgradnje ograde po uzoru na postojeću na zemljištu opterećenog pravom služnosti građenja, dijela izgrađenog zemljišta koju čini novonastala katastarska čestica k.č.br.: 243/2 u k.o. Pula, ukupne promatrane dužine cca 39,60 m', na križanju ulica Rizzijeva-Radićeva, u gradu Pula.
Dan vrednovanja:	13. lipnja 2018. godine
Dan kakvoće:	13. lipnja 2018. godine
Dan i vrijeme očevida:	12. lipnja 2018. godine, od 15.15 - 16.00 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa naručitelja:	Forum 2., 52 100 PULA
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti ograđivanja nekretnine, sa zasnovanim pravom služnosti građenja radi otkupa, predmetom potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak ishodovanja akata za gradnju i rekonstrukciju križanja prometnica, ulice Rizzijeva i ulice Radićeva, 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, procjenjuju se pod pretpostavkom da su standardne izvedbe i kvalitete, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Ograda građevinskog zemljišta društvene namjene, u naravi dvorište dije izgrađene građevinske 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 Vidikovac, križanje ulica Rizzijeva - Radićeva u gradu Pula.
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	10120.
Matična k.č.br.:	243.
Predmetna k.č. br:	243/2.
Katastarska općina:	Pula.
Predmetna površina k.č.:	135 m2
Predmetna dužina zahvata:	39,60 m2
Udio promatrane k.č.br:	1/1
Opis nekretnine iz ZK:	17 (SEDAMNAEST) ZEMLJIŠTA POD OBJEKTIMA, DVORIŠTE

Namjena promatrane građevna čestica, k.č. 243/2, k.o. Pula, za formiranje građevne čestice nekretnine: prometnice, u naravi proširenje izgrađene građevine, gradske ulice i pristupa drugim izgrađenim građevnim česticama.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.
Naselje Vidikovac.
Položaj u naselju i okruženje: Nekretnina se nalazi u zoni javne i društvene namjene, oznake "D", u sjeverozapadnom, perifernom, stambenom dijelu naselja Vidikovac, nastalo u drugoj polovici 20 stoljeća.
Područje karakterizira otvorenost, obiteljske stambene zgrade katnosti do 3 nadzemnih etaža, višestambene zgrade sa stambenim jedinicama i poslovnim prostorima, katnosti do 4 nadzemne etaže. U produžetku naselja su građevine s trgovačkim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.
Dio Pule, Vidikovac, ima obrazovne ustanove, vrtiće, osnovnu školu, a strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze na relativno maloj udaljenosti.
Trgovački centri, banke, restorani i ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i gusto naseljena stambena sredina sa zelenim površinama oko građevina.
Tip razvoja i korištenja u naselju: MJEŠOVITA STAMBENO-POSLOVNO, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA Površine mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M) rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, gospodarske ugostiteljsko-turističke te javne i društvene na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.
Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje, za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), hotele (T1), hostele (T3), opću javnu i društvenu namjenu (D) te za sport (R1).
OPĆA JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)
Unutar površina opće javne i društvene namjene (D) može se uređivati prostor implementacijom upravne, zdravstvene, socijalne, predškolske, osnovnoškolske, srednjoškolske namjene vatrogasni centar te kultura i visoko učilište sukladno čemu se mogu graditi građevine i izvoditi drugi odgovarajući zahvati u prostoru omogućeni za te namjene.
Izuzetno od odredbi prethodnog stavka unutar površine opće javne i društvene namjene (D) planirane na lokaciji Društvenog centra Rojc, osim namjena navedenih u prethodnom stavku ovog članka moguće je realizirati i ugostiteljsko turističku namjenu - tip smještaja hostel, kapaciteta utvrđenog u tablici u članku 30. ovih odredbi.
Unutar površine opće javne i društvene namjene na lokaciji Valsaline mora se osigurati realizacija građevine ili odgovarajućih prostorija za dnevni i

cjelodnevni boravak osoba s invaliditetom i osoba treće životne dobi s pratećim sadržajima te dječji vrtić.

VJERSKA NAMJENA (D8)

Unutar

površina vjerske namjene (D8) može se obavljati samo vjerska djelatnost.

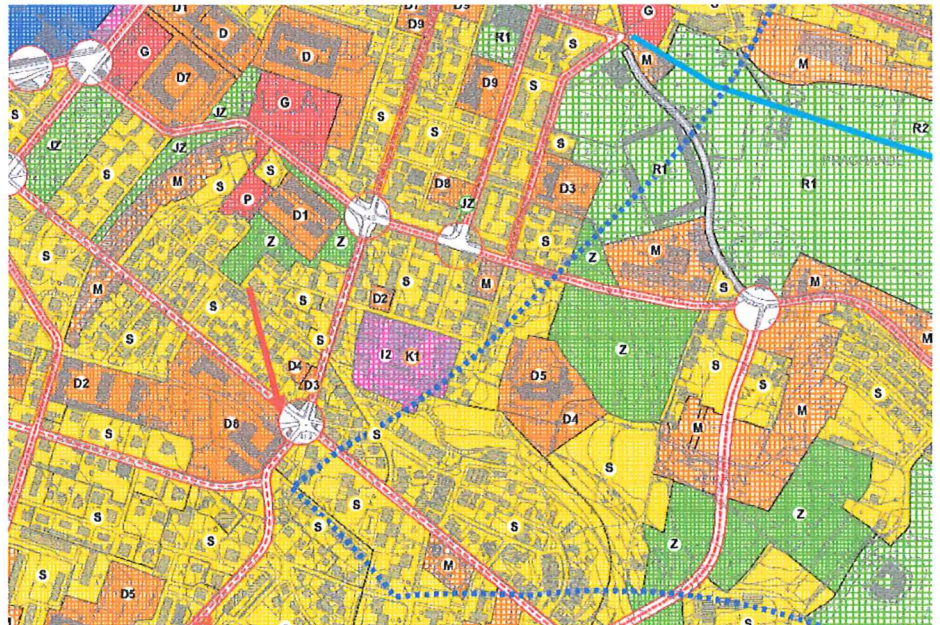
Tip razvoja i korištenja predmetne nekretnine:

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.: 243, odnosno k.č.br.: 243/2, 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 energetskom infrastrukturom. Prometna površina namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

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



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

Prometna povezanost:

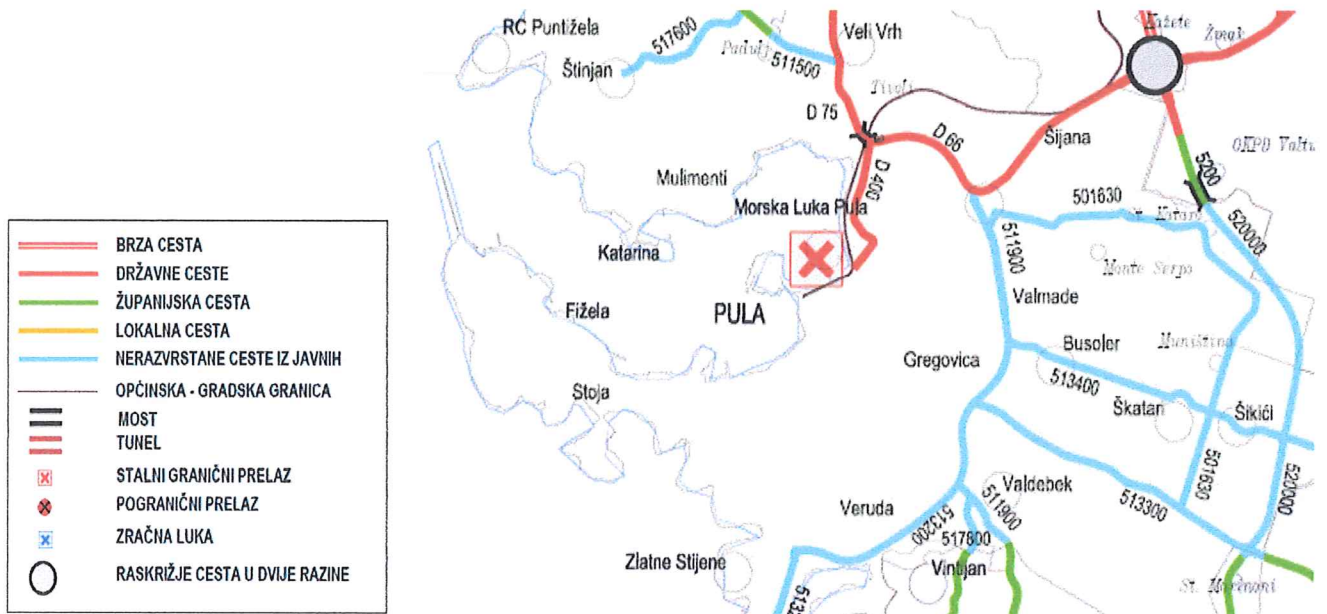
Udaljenost od međunarodne morske luke 2,70 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.

Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 3,20 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. 7,30 km.

Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 10,60 km.

Udaljenost od centra grada Pula, gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili gradskim prijevozom, cca 2,50 km.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

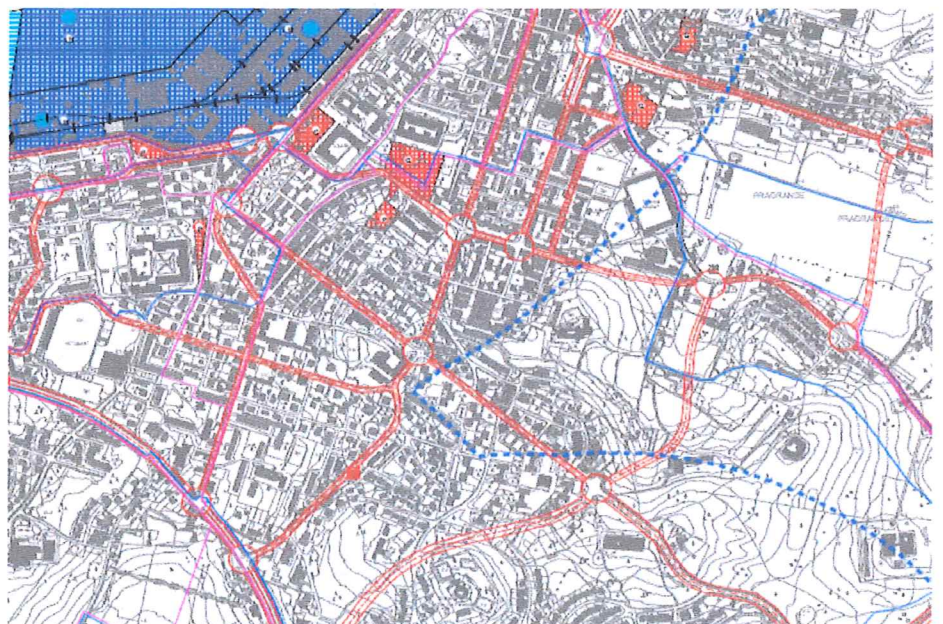
Postojeće prometnice uz promatranu nekretninu su glavne gradske prometnice, ulice, formirane između građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana s i izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturuom. Pristup s prometnice do predmetnog dijela promatrane čestice k.č.br.: 243/2 (dio k.č.br.: 243), k.o. Pula je sa sjeveroistočne 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 uzvišenom dijelu naselja, zaravnjena, a okolni teren, prometnice i javne površine je slične konfiguracije, prilagođena okolišu građevina.



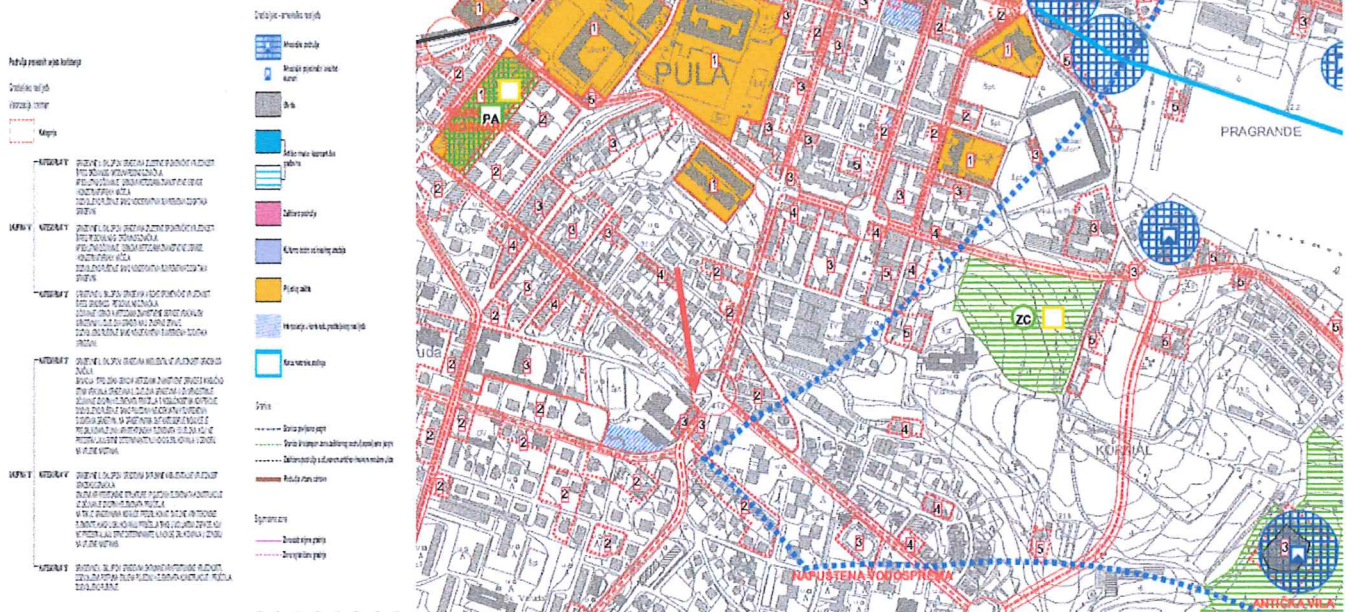
GUP GRADA PULA - Promet (približan položaj promatrane nekretnine).

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.: 243. Prema posjedovnom listu broj 9148, k.č. 243., je načina uporabe dvorište, ukupne površine 30.853 m², a novoformirana čestica, predmetom elaborata je oznake k.č.br.: 243/2, površine 135 m², izlomljenog, geometrijski nepravilnog oblika. Sjeveroistočnim i jugoistočnim dijelom je prislonjena na postojeće prometnice, u vlasništvu Naručitelja, ograđena ogradnim zidom u kombinaciji monolitnog dijela i željezne ograde, visinski u razini od prometnice. Preostale granice predmetne parcele su granica s matičnom parcelom.
- Veličina promatranog zemljišta: k.č. 243/2, ukupna površina 135 m².
- Zatečeno stanje zemljišta: Građevinsko zemljište, pripadak postojeće izgrađene čestice, dvorište, s građevinama vjerske namjene i izgrađenom infrastrukturom, što odgovara upisu kulture u katastru nekretnina. Na predmetnom dijelu je zatečen uređen kolni i pješački ulaz s neuporabljivim vratima od crnog željeza, visine cca 2,80 m, izgrađenim ogradnim zidom zidanim od kamena na jugoistočnoj strani visine cca 1,85 m i montiranom, jednostavnom ogradom od crnog željeza i žičanog pletiva, visine cca 1,00 m, te na sjeveroistočnoj strani betonski parapetni zid od betona, promjenjive visine, prosječno cca 0,60 m s montiranom ogradom istog tipa kao i na jugoistoku. Površina predmetne čestice je s nasadima stabala bora i autohtonog bilja, a u manjem, centralnom, dijelu je uređena kolno pješačka površina. Predmetna, uzorna, ograda se nalazi na središnjem dijelu sjeveroistočne gradnice čestice, gdje je formiran novi pješački i kolni ulaz za korisnike građevina i okućnice.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

- Služnost na nekretninu: 1.1. Primljeno 3. lipnja 1997. br. Z-2243/97
Na temelju ugovora o osnivanju prava građenja od 6. svibnja 1997. god., odluke Ministarstva obrane br. 512-01-92-1410 od 4. kolovoza 1992. god., Suglasnosti Ministarstva obrane - Uprave za graditeljstvo klasa br. 360-01/96-161/379 od 17. prosinca 1996. god. i Obavijesti o razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku klasa br. 951-03/97-01/03 od 3. siječnja 1997. uknjižuje se pravo građenja na k.č.br. 243, koje se upisuje u zk.ul. 10121 ove općine. Pravo građenja upisano i u posjedovni list broj 14055 na BISKUPIJSKO MISIJSKO SJEMENIŠTE 'REDEMPTORIS MATER', RIZZIJEVA 24, PULA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)
- Zaštita kulturne baštine: Predmetni dio nekretnine je izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
- Zaštićeno obalno područje Unutar zaštićenog obalnog područja mora.
- Vodozaštitna zona: Izvan zaštićenog područja vodnog sliva.
- Areološko naslijeđe: Izvan područja arheološkog lokaliteta.



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

Uporabno svojstvo nekretnine:

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

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

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao društvena namjena (D8), postojeće izgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine društvene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora.















Uvjeti i način gradnje su oznake "G", urbane morfologije i tipologije. ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

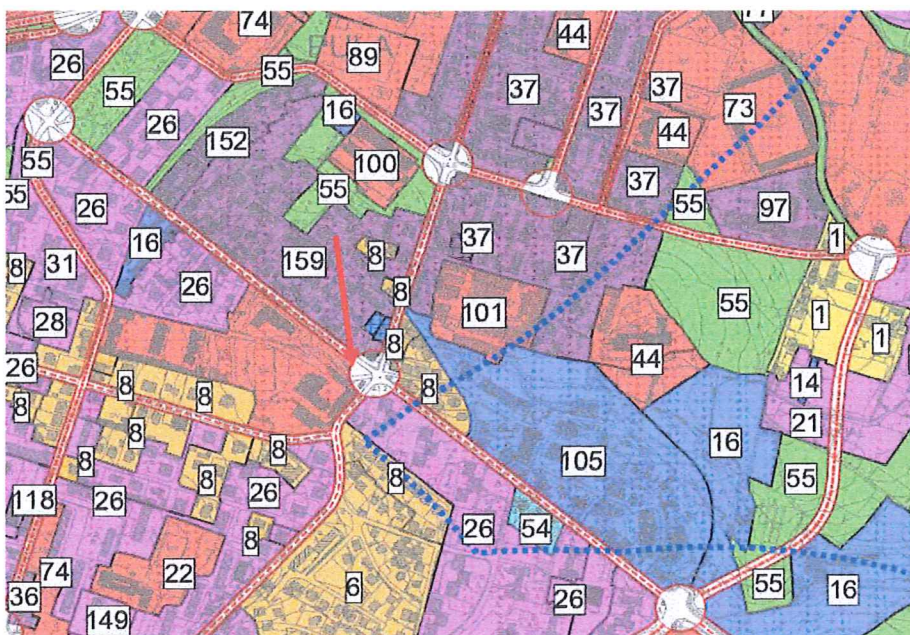
Uvjeti iz GUP-a, lokacijski uvjeti i načini gradnje:

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

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

Uvjeti i način gradnje

	A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jrd)
	B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jrd)
	C - polugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
	D - mikrolokacije
	E - slobodnostojeće građevine srednje većih gabarita
	F - polugrađene i ugrađene građevine srednje većih gabarita
	G - slobodnostojeće građevine i kompleksni veći gabariti
	H - poslovnih korijeni
	I - gradski otvrdniti
	Groblje
	Povijesna jezgra
	Uredena površine
	Infrastrukturni sustav
	1 2...111 Oznaka zone - vezano uz tablicu K.4. Uvjeti i način gradnje u prostornim odredbama ovog Plana



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

Uvjeti priključenja građevinskih 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 – izgrađen građevinska parcela, zemljište oznake DVORIŠTE, k.č.br. 243, k.o. Pula, u naselju Vidikovac, koja je cijepana na dvije katastarske čestice matičnu i predmetnu a za potrebe građevinskog oblikovanja prometnice i formiranja čestice prometnice. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zemljišnoknjižnog uložka: 10120 i prema Izvodu iz posjedovnog lista br.: 9148., Odjela za katastar nekretnina Pula, te je utvrđeno da je vlasnik cjelovite k.č. 243., "REPUBLIKA HRVATSKA", 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 izveden kolni i pješački ulaz, uređena površina do izgrađenih građevina, vjerske građevine, kao i da je matična čestica k.č.br.: 243 u k.o. Pula uz prometne površine na sjeveroistočnoj strani ograđena zidom i ogradom, a na jugoistočnoj ogradom od žičanog pletiva na parapetnom betonskom zidu, a preostali dio na predmetnoj površini su zatečena stabla bora, nisko raslinje i bilje. Na sredini sjeveroistočne granice čestice je identificirana postojeća ograda, kojom prilikom je načinjen detaljan pregled oblika, veličine, tipa, načina izvedbe i materijala ograde koja je uzorak za obračun troškova, predmetom elaborata.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 9148 sa stanjem na dan 10. lipnja 2018 godine i izvadak iz ZK, broj zemljišnoknjižnog uloška: 10120, sa stanjem na dan 10. lipnja 2018. godine, utvrđeno je:

Podaci iz posjedovnog lista broj 9148.

<i>k.o.</i>	<i>Broj kat. Čestice</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina</i>
Pula	243	RIZZIJEVA 24 ZEMLJ.POD OBJEKTOM, DVORIŠTE	40.232 m ²
Ukupna površina katastarskih čestica:			40.232 m²

BISKUPIJSKO MISIJSKO SJEMENIŠTE "REDEMPTORIS MATER",
RIZZIJEVA 24, PULA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)

Ime vlasnika: "REPUBLIKA HRVATSKA"
Adresa vlasnika: ZAGREB
OIB: 52634238587
Udio: 1/1

Izvadak iz zemljišne knjige, broj z.k. uloška : 10120.

Ime vlasnika: "REPUBLIKA HRVATSKA"
Adresa suvlasnika: bez upisa.
OIB: bez upisa.
Zabilježbe u Vlastovnici: Nema zabilježbi.
Zabilježbe u Teretovnici: 1.1 Primljeno 3. lipnja 1997. br. Z-2243/97

Na temelju ugovora o osnivanju prava građenja od 6. svibnja 1997. god., odluke Ministarstva obrane br. 512-01-92-1410 od 4. kolovoza 1992. god., Suglasnosti Ministarstva obrane - Uprave za graditeljstvo klasa br. 360-01/96-161/379 od 17. prosinca 1996. god. i Obavijesti o razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku klasa br. 951-03/97-01/03 od 3. siječnja 1997. uknjižuje se pravo građenja na k.č.br. 243, koje se upisuje u zk.ul. 10121 ove općine.

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: 10120, sa stanjem na dan 10. lipnja 2018. godine, katastarske čestice 243, površine 40.232 m².
- Posjedovni list: Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 9148, sa stanjem na dan 10. lipnja 2018. godine, neslužbena kopija, Područnog ureda za katastar Pula, k.č.br.: 243, načina uporabe katastarske čestice: ZEMLJIŠTE POD OBJEKTIMA, DVORIŠTE, ukupne površine katastarske čestice 40.232 m², s adresom katastarske čestice RIZZIJEVA ULICA.
- Kopija katastarskog plana: Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata, za potrebe provodbe promjena u katastru zemljišta, broj elaborata 373/17, za k.č.br.: 5550/4, k.č.br.: 298/2, k.č.br.: 5520, k.č.br.: 5016/7, k.č.br.: 3877/3, k.č.br.: 5016/1, k.č.br.: 5017/1, k.č.br.: 5017/4 i k.č.br.: 243, 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 19. prosinca 2017. godine.
- Akti za gradnju: Nisu predočeni.
- Informacije sudionika: Nema.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA



Ogradna promatrane nekretnine k.č. 243/2, sjeveroistočna strana.



Ogradna promatrane nekretnine k.č. 243/2, sjeveroistočna strana.

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina
1.	243/2	1/1	DVORIŠTE	2.	135
Sveukupno P zemljišta (PROMETNICA):					135

5.5.2. DUŽINA ZAHVATA - PROMJENA GRANICE ČESTICE

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Dužina
1.	243/2	1/1	DVORIŠTE	2.	39,60
Sveukupno dužina zahvata:					39,60

5.5.3. DUŽINA ZAHVATA - ZAMJENA POSTOJEĆE NOVOM

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Dužina
1.	243/2	1/1	DVORIŠTE	2.	80,00
Sveukupno dužina zahvata:					80,00

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 Vidikova 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 nekretninu je upisano pravo služnosti građenja.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Opis nekretnine:	Katastarska čestica k.č.br.: 243/2 je građevinsko zemljište površine 135 m ² , koje se nalazi na istočnom rubu matične čestice 243 i izgrađenih građevina i prometnih površina Rizzijeva i Radićeva ulica, u naravi površina predmetne čestice je dvorište, k.č. 243 na kojoj je izgrađeno sedamnaest zgrada. Promatrana nekretnina je većim dijelom zelena površina s asfaltiranim pristupom u parcelu s postojećeg križanja glavnih gradskih prometnica, izvan uporabe. Granica parcele promatrane čestice je omeđena ogradnim zidom, betonski parapetni zidovi u dvije visine i željeznom ogradom kao nastavkom do visine od cca 1,85 m, od k.č. 5550/4 i 5017/4, u naravi ulica.
Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Dijelom izgrađena s ogradnim zidom, žičanom ogradom i izvedenim kolnim i pješačkim ulazom.
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:	<p>Vodovodna mreža: izvedena u trupu prometnica, ulice Rizzijeva i Radićeva.</p> <p>Elektroenergetska mreža: izvedena u trupu prometnica, ulice Rizzijeva i Radićeva.</p> <p>Telekomunikacijska mreža: izvedena u trupu prometnica, ulice Rizzijeva i Radićeva.</p> <p>Odvodnja otpadnih voda: izvedena u trupu prometnica, ulice Rizzijeva i Radićeva.</p> <p>Plinska mreža: izvedena u trupu prometnica, ulice Rizzijeva i Radićeva.</p>
Komunalna opremljenost prometnice:	javna rasvjeta i odvodnja oborinskih voda izvedena u trupu prometnica, ulica Rizzijeva i Radićeva.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Vidikovac 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 susjedne sličnosti:	Građevinska čestica koju čini k.č.: 243/2 graniči sa parcelama na kojoj su izgrađene građevine. Promatrana nekretnina je s izgrađenim ogradnim zidom i kolnim ulazom, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela

Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno građivo tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010).

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m² tlocrtnne 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 objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05,78/10). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta.

Nekretnina se nalazi u Zoni A, 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%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinosi neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju.

Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

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

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

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

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi. Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama te se u srednjoročnom razdoblju očekuje nastavak oporavka građevinskog sektora.

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

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

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

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

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

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

Na Njuškalu se može birati između gotovo 12 tisuća poslovnih prostora, što za prodaju, što za najam, a među njima je čak 1500 poslovnih prostora na prodaju u Zagrebu. Najveću cijenu u Zagrebu postižu poslovni prostori namijenjeni za uslužnu djelatnost te oni namijenjeni za trgovinu.

U oba slučaja prosječna cijena kvadrata poslovnog prostora u Zagrebu je viša od 2000 eura.

Istovremeno, najniže cijene po kvadratu postižu skladišni prostori kojima je prosječna cijena 740 eura. Uz Zagreb, najviše cijene poslovnih prostora s namjenom za trgovinu kreću se u priobalnim mjestima, pa se tako prosječna cijena kvadrata takvog poslovnog prostora u Splitu kreće oko 2100 eura, dok je u Dubrovniku ona za oko 200 eura viša.

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

Objava 01.03.2018. godine

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA 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 građivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje prosječne postignute cijene, na bliskim lokacijama, iznosile su 80-124 € /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 objekte.

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH 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 (© 2015 = 100) ¹⁾ Indices (© 2015 = 100) ¹⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,95	102,04	103,25	103,24
	Q2	103,92	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,59	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	99,85	100,99	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,95	99,49	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,29	98,80	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	99,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	105,17	102,59	105,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	105,65	106,45	105,45	100,20

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, 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: <http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-216/hbilt216.pdf>

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, dostupni su strankama u postupku, a isti se mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu Pula-Pola.

8.2. PRAVO GRAĐENJA - OPĆENITO

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svojega nositelja da na površini njime opterećenog zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a vlasnik zemljišta je dužan to trpjeti, a istodobno je stvarno pravo na nečijem zemljištu i nekretnina u pravnom pogledu.

Pravo građenja pravno je neodvojivo od zemljišta, a zgrada je njegova pripadnost kao da je ono zemljište, a isto pravno odvaja zgradu od zemljišta, ali time ne ukida načelo pravnog jedinstva nekretnine jer pravo građenja i zgrada čine nerazlučivo pravno jedinstvo nekretnine. Temeljno ovlaštenje prava građenja nije pravo građenja na tuđem zemljištu, nego imati pravo vlasništva na zgradu pravno odvojenu od njime opterećenog zemljišta na površini ili ispod površine zemljišta. Pravo građenja osniva se na temelju pravnog posla vlasnika nekretnine koja se opterećuje, odnosno odlukom suda, a omogućava investitoru pribavljanje građevinske čestice uz relativno malu periodičku naknadu i u konačnici snižava troškove građenja. Vlasniku zemljišta pravo građenja osigurava relativno malu ali stalnu naknadu te porast vrijednosti zemljišta.

Pravo građenja zavodi se dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu: kao ograničeno stvarno pravo u C listu zemljišnoknjižnog uloška u kome je upisano opterećeno zemljište i kao samostalna nekretnina u novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku koji je povezan sa zk uloškom u kome je upisano opterećeno zemljište. Kao samostalna nekretnina pravo građenja je objekt prava vlasništva i prije izgradnje zgrade i nakon izgradnje zgrade.

Predmetna nekretnina je opterećena pravom građenja, a vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja sastoji se od vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja i preostale vrijednosti

građevine umanjene za naknadu nositelju prava građenja.

Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja utvrđuje se kao suma vrijednosti neopterećenog zemljišta diskontirane za vijek trajanja prava građenja i kapitalizirane ugovorene kamate na pravo građenja.

Vrijednost građevine koja ostaje po isteku prava građenja utvrđuje se u ovisnosti o vijeku trajanja prava građenja i vijeku korištenja građevine. Ukoliko je vijek trajanja prava građenja duži od vijeka korištenja građevine, pretpostavlja se da će građevina propasti prije isteka vijeka trajanja prava građenja.

8.3. 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.
- d) tržišna vrijednost prava građenja i tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja ovise o brojnim tržišnim i ugovorom definiranim parametrima. Najčešći (osnovni) parametri koje treba uzeti u obzir prilikom izrade procjene su:
 - Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja
 - Kamata na nekretninu
 - Kamata na pravo građenja

- Održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo
- Tržišna vrijednost građevine neovisno o vijeku trajanja prava građenja
- Vijek trajanja osnovnog prava građenja odnosno njegov ostatak
- Naknada za građevinu
- Rok za revalorizaciju

Kamata na pravo građenja, odnosno, godišnja naknada za zemljište, u pravilu se definira ugovorom o pravu građenja. Prema ZV nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije ugovoreno. Vijek trajanja prava građenja kao i rok za revalorizaciju definiraju se ugovornim klauzulama.

Ovisno o vijeku trajanja prava građenja i održivom vijeku korištenja građevine, ugovorom se utvrđuje naknada za građevinu koju vlasnik zemljišta plaća nositelju prava građenja. Prema ZV vlasnik je dužan nositelju pravo građenja, po isteku, dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje, ako nije što drugo određeno.

Kamata na nekretninu i održivi vijek korištenja preporučeni su u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

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:	135,00
Osnovna namjena:	VJERSKA NAMJENA (D8)
Planska namjena:	PROMETNICE
Mjera:	---
Kategorija:	2.
Lokacija:	Vidikovac
Dan zasnivanja prava građenja:	06. svibnja 1997. godine
Dan vrednovanja:	13. 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 nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i mjera)	građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1.	Pula	3871/27	254	124	23.03.2015.	S(37)	1,00	1.	Vile Vidikovac
2.	Pula	292	112	124	07.11.2014.	S(26)	1,00	1.	Vidikovac
3.	Pula	2407/12	336	81	17.10.2016.	S(14)	1,00	1.	Gregovica
4.	Pula	2403/2	370	105	21.07.2017.	S(14)	1,00	1.	Gregovica
5.	Pula	660/166	212	100	07.08.2017.	S(14)	1,00	1.	Gregovica
6.	Pula	4997/162	31	85	13.06.2016.	S(16)	1,00	1.	Veruda Porat
7.	Pula	4976/9	420	80	08.09.2015.	S(16)	1,00	1.	Veruda Porat
8.	Pula	537/8	200	100	07.07.2017.	S(77)	1,00	1.	Centar

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 nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena) i mjera	građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	3871/27	254	124,0	23.03.2015.	S(37)	1,00	1.	19,44	%
2.	Pula	292	112	124,0	07.11.2014.	S(26)	1,00	1.	19,44	%
3.	Pula	2407/12	336	81,0	17.10.2016.	S(14)	1,00	1.	-23,33	%
4.	Pula	2403/2	370	105,0	21.07.2017.	S(14)	1,00	1.	4,86	%
5.	Pula	660/166	212	100,0	07.08.2017.	S(14)	1,00	1.	0,10	%
6.	Pula	4997/162	31	85,0	13.06.2016.	S(16)	1,00	1.	-17,53	%
7.	Pula	4976/9	420	80,0	08.09.2015.	S(16)	1,00	1.	-24,88	%
8.	Pula	537/8	200	100,0	07.07.2017.	S(77)	1,00	1.	0,10	%
Prosječna cijena u €/m ² :				99,9						

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

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

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **99,90 €/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	
1.	Pula	3871/27	254	124,0	23.03.2015.	101,00	108,67	1,08	133,92	€
2.	Pula	292	112	124,0	07.11.2014.	102,80	108,67	1,06	131,44	€
3.	Pula	2407/12	336	81,0	17.10.2016.	101,39	108,67	1,07	86,67	€
4.	Pula	2403/2	370	105,0	21.07.2017.	105,46	108,67	1,03	108,15	€
5.	Pula	660/166	212	100,0	07.08.2017.	105,46	108,67	1,03	103,00	€
6.	Pula	4997/162	31	85,0	13.06.2016.	100,33	108,67	1,08	91,80	€
7.	Pula	4976/9	420	80,0	08.09.2015.	100,01	108,67	1,09	87,20	€
8.	Pula	537/8	200	100,0	07.07.2017.	105,46	108,67	1,03	103,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									105,65	€

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	
1.	Pula	3871/27	254	133,9	1,00	---	---	1,00	133,90	€
2.	Pula	292	112	131,4	1,00	---	---	1,00	131,40	€
3.	Pula	2407/12	336	86,7	1,00	---	---	1,00	86,70	€
4.	Pula	2403/2	370	108,2	1,00	---	---	1,00	108,20	€
5.	Pula	660/166	212	103,0	1,00	---	---	1,00	103,00	€
6.	Pula	4997/162	31	91,8	1,00	---	---	1,00	91,80	€
7.	Pula	4976/9	420	87,2	1,00	---	---	1,00	87,20	€
8.	Pula	537/8	200	103,0	1,00	---	---	1,00	103,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :				105,7					106,00	€

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

11.1. IZRAČUN ZNAČAJNOG Odstupanja - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina parcele	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	3871/27	254	124	133,92	133,90	-26%	-27,90	778
2.	Pula	292	112	124	131,44	131,40	-24%	-25,40	645
3.	Pula	2407/12	336	81	86,67	86,70	18%	19,30	372
4.	Pula	2403/2	370	105	108,15	108,20	-2%	-2,20	5
5.	Pula	660/166	212	100	103,00	103,00	3%	3,00	9
6.	Pula	4997/162	31	85	91,80	91,80	13%	14,20	202
7.	Pula	4976/9	420	80	87,20	87,20	18%	18,80	353
8.	Pula	537/8	200	100	103,00	103,00	3%	3,00	9
Prosječna cijena €/m ²					106,00				2373

Standardno odstupanje (+-): 17,22

16%

Pravilo dva sigma (+-): 34,44

32%

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

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, dio k.č.br.: 243 (nova k.č.br.: 243/2), u k.o. Pula, je planirano i parcelirano za rekonstrukciju prometnica, križanja ulice Rizzijeva i ulice Radićeva, do građevinskog zemljišta s izgrađenim i neizgrađenim građevinama visokogradnje, D - DRUŠTVENA NAMJENA i S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, a predmetna čestica zbog svojeg oblika i veličine spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje. Obzirom da vrijednosni odnos između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a kako je procjenjivana nekretnina, II kategorija zemljišta, gdje je udjel vrijednosti u iznosu 50-80 % vrijednosti I kategorije ta vrijednost se korigira u daljnjim izračunima, a odabrana vrijednost od 70% je zbog položajnih obilježja poredbene i predmetne nekretnine. Za predmetnu nekretninu se odabire udjel vrijednosti dobiven na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se predmetna nekretnina u budućnosti može koristiti u maksimalnim vrijednosnim parametrima određenim važećom prostorno planskom dokumentacijom i lokacijskom dozvolom.

	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.: 243/2 k.o. Pula	II	135,00	106,00	70	10.017,00
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju:					10.017,00

11.2. RASHODI - TROŠKOVI GOSPODARENJA

- TROŠKOVI UPRAVLJANJA

Troškovi upravljanja nekretninom (administrativni troškovi) su troškovi koji su uglavnom teret najmodavca, ne prenose se na najmoprimca. Troškovi sudjelovanja u upravljanju zgradom i zajedničkim dijelovima.

Za predmetnu nekretninu je, temeljem svrhe nekrtnine i načina iznajmljivanja, definirano da zakupodavac odnosno najmodavac ima obvezu podmirivanja troškova nastalih uslijed korištenja nekretnine, kao i upravljanja zgradom i zajedničkim dijelovima, te taj trošak iznosi, za samostojeće stambene nekretnine s jednom stambenom jedinicom 334,00 €/godinu s linearnom prilagodbom prema broju stambenih jedinica, u ovom slučaju jednom, korektivnim faktorom $k=1,45$ na godišnjoj razini za jednog vlasnika.

- TROŠKOVI ODRŽAVANJA

To su troškovi na nekretnini uzrokovani njenim stanjem, a nastaju kao rezultat starenja i dijelova objekta, troškovi održavanja ekonomske uporabljivosti prostora i objekata, računavaju se ako nisu preneseni na najmoprimca. U ove troškove ne spadaju troškovi investicijskog održavanja ili troškovi zbog lošeg održavanja najmoprimca. Iskazuju se u postotku vrijednosti ukupnog najma.

Troškovi održavanja su različiti i ovise o starosti građevine, stambenog prostora i kreće se u rasponu od 8,62 €/m² za stambene građevine starosti <21 godine, 10,93 €/m² za stambene građevine između 22-31 godine do 13,79 €/m² za građevine preko 31 godine starosti, na godišnjoj razini po četvornom metru neto korisne površine stambenog prostora, a kako je predmetna nekretnina zahtjevnja, glede namjene korištenja, stoga se taj trošak korigira postotnim udjelom od 18% od planiranih godišnjih prihoda.

- RIZIK GUBITKA NAJAMNINE

Može se dogoditi zbog neplaćanja najma od strane najmoprimca, nemogućnosti iznajmljivanja zbog zastoja potražnje na tržištu, gubitak najma zbog otkaznog roka i neplaćanja u otkaznom roku, iseljenja, odvjetnički troškovi prisilne naplate i prisilnog iseljenja.

Turističko područje u kojem se nalazi predmetna kuća za odmor će se moći koristiti duže vremensko razdoblje u skladu s njenom namjenom, a vrijednost rizika gubitka najamnine iznosi 2% bruto prihoda na godišnjoj razini za stambene građevine.

11.3. UTVRĐIVANJE OSTATKA ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE

FK MATRICA		A - lokacij/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1.	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabivost u dovoljna dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabivost smanjena ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C	odabir FK
Kuća	2	2	3	3,00

Starost građevine (zasnivanja prava građenja)	21
Održivi vijek korištenja - OVK	80
Faktor korištenja - Fk	3
Relativna starost - G/OVK	26%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - OOVK = 50 % x OVK	40
Zamjenska starost - OVK - OOVK	40
Linearni otpis - ZS/OVK	50%

11.4. PRILAGOĐAVANJE KAMATNE STOPE OD PROSJEČNE

OPĆE KARAKTERISTIKE NEKRETNINE	STANJE NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKA KOREKCIJA STOPE	ODABRANA KOREKCIJA
Položaj nekretnine	dobar do vrlo dobra, prosječni rizici	0,00 %	0,00%
Kvaliteta građevine	naročito dobra	do - 0,50 %	-0,50%
Gospodarska situacija	prosječna	0,00 %	0,00%
Razvojni potencijal	ne postoji	0,00 %	0,00%
UKUPNO KOREKCIJA:			-0,50%

OPIS NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKA STOPA	ODABRANA STOPA	KORIGIRANA STOPA
Posebna namjena - stambena	od 2,00 % do 3,00 %	2,00%	1,50%

11.5. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA

PARAMETAR		VRIJEDNOST	
Podaci o nekretnini:			
Vjerske građevine :		Površina u najmu :	- m ²
		Cijena najma u €/m ² :	- €/m ²
		Kamata na pravo građenja:	1,00 %
		Tržišna kamatna stopa (prilog 13. Pravilnika):	1,50 %
		Ekonomski vijek trajanja nekretnine:	40 god.
		Zamjenska starost nekretnine:	40 god.
		Pripadajuća površina zemljišta :	135 m ²
		Prosječna cijena zemljišta u €/m ² :	74,20 €/m ²
BRUTO PRIHOD			
Privremena tržišna vrijednost predmetne nekretnine:		10.017,00	€
Kamata na pravo građenja 1,00% - mjesečno za ekonomskog vijeka trajanja		100,17	€
Godišnji bruto prihod:		1.202,04	€
RASHOD			
Rizik gubitka najamnine:	0% x	1.202,04	- €
Troškovi upravljanja:	334,00 € x	1,45	484,30 €
Troškovi održavanja:	13,79 € x	1,00	13,79 €
Troškovi modernizacije:	180,31 € x	1,00	180,31 €
Troškovi marketinga:	0% x	1.202,04	- €
Ukupni godišnji rashod:		678,40	€
NETO PRIHOD	1.202,04 - 678,40 =	523,64	€
Multiplikator (prilog 14. Pravilnika)		29,92	
Prihodovna vrijednost:	523,64 € x	29,92	15.667,31 €
Diskontirana vrijednost zemljišta (prilog 8. Prav.)	0,567 x	10.017,00	5.679,64 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE	15.667,31 + 5.679,64 =	21.346,95	€

Prema Zakonu o izvlaštenju, po pravilu se ukida pravo građenja u postupku izvlaštenja da bi se pravo vlasništva na zemljište prenijelo na korisnika izvlaštenja bez tog opterećenja kad se ono protivi svrsi izvlaštenja ili zato što se prema prostornom (urbanističkom) planu zemljište opterećeno pravom građenja prenamjenjuje u javnu površinu na kojoj nitko ne može imati pravo vlasništva ili bilo koje drugo stvarno pravo, pa ni pravo građenja, ako za dobra u općoj uporabi nije drukčije određeno posebnim zakonom (čl. 35. st. 4. ZV), što se jedva može zamisliti, ali se ne može isključiti.

Pravo građenja je moguće ukinuti, npr. na zemljišnoj čestici koja ulazi u veću građevinsku česticu ili u slučaju kada se komasacijom smanjuju površine zemljišnih čestica opterećenih pravom građenja. U prvom i drugom slučaju pravo građenja se osniva na onoliko građevinskih čestica koliko je oblikovano u postupku urbane komasacije. Inače je moguće prelaganje prava građenja („čija svrha nije prestala provedbom komasacije“) „na odgovarajuću građevinsku česticu istog vlasnika.“ (čl. 170. ZPUG). Iz gornjih izlaganja proizlazi da bi se neki razlozi prestanka prava građenja mogli izbjeći ako bi se ono osnovalo nakon oblikovanja građevinskih čestica u postupku urbane komasacije.

I u postupku izvlaštenja i u postupku urbane komasacije ukida se pravo građenja na izvlaštenoj, odnosno komasiranom zemljištu koje po namjeni prelazi u kategoriju javnog dobra u općoj uporabi, jer na takvom dobru, u načelu, se ne može osnivati pravo građenja. Kad bi se iznimno moglo osnovati u skladu sa zakonom, njegov nositelj bila bi po pravilu osoba javnog prava koja je po zakonu ovlaštena

11.6. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Izgrađeno građevinsko zemljište s vjerskim građevinama, na kojem ima izgrađenih građevina društvene namjene, oznake k.č.br.: 243 u k.o. Pula u zoni D8 - DRUŠTVENA 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.

11.7. OBRAČUN IZGRADNJE OGRADE

Za građevinsko zemljište, na kojem ima izgrađenih građevinskih dijelova, ogradni zid i vrata kolnog i pješačkog ulaza, oznake k.č.br.: 243/2, dio matične k.č.br.: 243 u k.o. Pula u zoni D - DRUŠTVENA 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 vjerske namjene, a da se predmetni dio u vrijeme očevida koristi kao dio dvorišta vjerskih građevina i uređena zelena površina.

Na predmetnoj nekretnini je utvrđeno postojanje ogradnog zida, koji čini granicu čestice oznake k.č.br.: 243 uz postojeće prometne površine, ulicu Rizzijeva, na sjeveroistočnom dijelu gdje je izgrađen ogradni zid od betona, promjenjive visine cca 60 cm uz uličnu stranu, na koji je montirana segmentna jednostavna ograda od crnog željeza i žičanog pletiva, visine cca 100 cm i dužine cca 175 cm, a na jugoistočnoj strani je izgrađeni zid od kamena, žbukani s ulične strane, debljine cca 55 cm, na koji je montirana segmentna ograda istog tipa, oblika i vremena kao i na sjeveroistočnoj granici. Na kolnom ulazu su izvedeni stupovi od opekarskih proizvoda, visine cca 230 cm i kvadratnog presjeka, dužine stranice cca 65 cm, na koje su pričvršćeni željezni stupovi vrata kolnog ulaza od crnog željeza u dužini od cca 4,70 i visine 2,80 m, te pješačkog ulaza iste visine i širine 1,00 m. Kompletna ograda, zidovi i vrata su u derutnom stanju. Dio obuhvata je uređeni kolni ulaz, asfaltirana površina koja se ne koristi. Kako se radi o građevinskim elementima koji će biti uklonjeni, a pripadaju su potpunog izvlaštenja, stoga će se obračunati tržišna naknada kao posljedični gubitak za troškove izgradnje nove ograde, a

koji obuhvaća sve zemljane, građevinske, bravarske i monterske radove, te nabavu istovrsnog materijala za izradu ograde po uzoru na novoizvedenu prikazanu u fotodokumentaciji. Za izvođenje ovog tipa ograde uračunate su sve pregradnje koje se odnose na uklanjanje postojeće ograde i zbrinjavanje uklonjenih materijala. U predmetnom slučaju se radi o parapetnom, armiranobetonskom trakastom temelju i nadtemeljnomo zidu debljine 30 cm, prosječne visine 60 cm u zoni zahvata i 40 cm van zone zahvata u smjeru sjevera, sa stupovima od armiranog betona, kvadratnog presjeka stranica 30 cm i visine 160 cm. Između stupova su montirani elementi od crnog željeza, s okvirima od pravokutnih profila 80x60 mm pretpostavljene debljine stijenke 2 mm u koji su varenjem pričvršćene prečke pod kutem od 30° na baznu stranicu od kvadratnih profila dimenzija 60x60 mm s razmakom između prečki 120 mm. Svi segmenti su bojani zaštitnom temeljnom bojom i dva sloja sive boje. Izračun se radi prema tržišnim cijenam gradnje istovrsnih radova, kako slijedi:

11.7.1. OBRAČUN IZGRADNJE U ZONI ZAHVATA

Obračun uklanjanja postojeće ograde od svih materijala	44,60	m'	x	56,00 €	2.497,60	€	
Zemljani i betonski radovi s pripadajućim radovima za izvršenje	44,60	m'	x	264,00 €	11.774,40	€	
Izrada ograde po uzoru na postojeću	44,60	m'	x	375,00 €	16.725,00	€	
Iznos naknade štete za građevinske dijelove na predmetnom zahvatu:	=				30.997,00	€	
				PDV 25%:	=	7.749,25	€
Svukupno vrijednost za građevinske dijelove u zoni zahvata:	=				=	38.746,25	€

11.7.2. OBRAČUN IZGRADNJE IZVAN ZONE ZAHVATA

Obračun uklanjanja postojeće ograde od svih materijala	80,00	m'	x	56,00 €	4.480,00	€	
Zemljani i betonski radovi s pripadajućim radovima za izvršenje	80,00	m'	x	264,00 €	21.120,00	€	
Izrada ograde po uzoru na postojeću	80,00	m'	x	375,00 €	30.000,00	€	
Iznos naknade štete za građevinske dijelove na predmetnom zahvatu:	=				55.600,00	€	
				PDV 25%:	=	13.900,00	€
Svukupno vrijednost za građevinske dijelove izvan zone zahvata:	=				=	69.500,00	€

11.8. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

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

Preliminarna vrijednost usporednom metodom: (€/m ² x m ²)	74,20	x	135,00	=	10.017,00	€
Vrijednost zemljišta s teretom prava služnosti građenja (diskontna vrijednost x vrijednost neopterećenog zemljišta iz stavka 11.5. ovog elaborata):	0,57	x	10017,00	=	5.709,69	€
Prihodovna vrijednost tereta prava služnosti građenja (godišnji prihod x multiplikator iz stavka 11.5. ovog elaborata):	523,64	x	29,92	=	15.667,31	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.6. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izgradnja ograde (izračun iz stavka 11.7. ovog elaborata):	38.746,25	x	1,00	=	38.746,25	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost prava služnosti umanjeno za posljedične dobitke):	15.667,31	-	0,00	=	15.667,31	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost uvećano za posljedične gubitke)	-	+	38746,25	=	38.746,25	€
Tržišna vrijednost naknade ukupno (zaokruženo):				=	39.000,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti izgradnje ograde prema uzoru na postojeću izgrađenu ogradu na središtenjem dijelu sjeveroistočne granice k.č. 243 u k.o. Pula, građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja, na križanju ulica Rizzijeva i Radićeva smještene u naselju Vidikovac u Puli, koja se nalazi unutar građevinskog područja društvene, isključivo vjerske 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 izrade ograde u dijelu zahvata potpunog izvlaštenja rezultirala je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Troškovna	38.746,25	7,37 kn	285.559,86
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			39.000,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			286.000,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m'			874,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U kn/m ²			6.441,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost ograđivanja građevinske čestice u zoni zahvata, opterećene pravom građenja, koju čini k.č. 243/2, k.o. Pula, sveukupne površine 135 m², dijela postojeće izgrađene građevne čestice k.č.br.: 243, na križanju ulica Rizzijeva i Radićeva u naselju Vidikovac, u vlasništvu "REPUBLIKE HRVATSKE", u idealnom omjeru 1/1, s upisanim pravom građenja na nositelja "BISKUPIJSKO MISIJSKO SJEMENIŠTE 'REDEMPTORIS MATER'", na dan 13. lipnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

39.000,00 €

(slovima: tridesetdevettisuća eura)

odnosno:

286.000,00 kn

(slovima: dvijestotinosamdesetšestisuća kuna)

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata izrade ograde u dijelu zahvata potpunog izvlaštenja rezultirala je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	69.500,00	7,37 kn	512.215,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			70.000,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			512.000,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m'			875,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U kn/m ²			6.449,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost ograđivanja građevinske čestice izvan zone zahvata, opterećene pravom građenja, koju čini k.č. 243/2, k.o. Pula, sveukupne površine 135 m², dijela postojeće izgrađene građevne čestice k.č.br.: 243, na križanju ulica

Rizzijeva i Radićeva u naselju Vidikovac, u vlasništvu "REPUBLIKE HRVATSKE", u idealnom omjeru 1/1, s upisanim pravom građenja na nositelja "BISKUPIJSKO MISIJSKO SJEMENIŠTE 'REDEMPTORIS MATER'", na dan 13. lipnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

70.000,00 €

(slovima: sedamdesettisuća eura)

odnosno:

512.000,00 kn

(slovima: petstotinadvanaesttisuća kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,372271 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 viši 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. Kopija katastarskog plana parcelacijskog elaborata, preslika.

U Puli, 13. lipnja 2018. godine

PROCJENITELJ:

Daroslav Babić

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

Općinski sud u Puli-Pola
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
 Stanje na dan: 10.06.2018. 23:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 10120

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13405/2008
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**

**Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m2	
1.	243	17 (SEDAMNAEST) ZEMLJIŠTA POD OBJEKTIMA, DVORIŠTE			40232	
		UKUPNO:			40232	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Prilmljeno 3. lipnja 1997. br. Z-2243/97 Na temelju ugovora o osnivanju prava građenja od 6. svibnja 1997. god., odluke Ministarstva obrane br. 512-01-92-1410 od 4. kolovoza 1992. god., Suglasnosti Ministarstva obrane - Uprave za graditeljstvo klasa br. 360-01/96-161/379 od 17. prosinca 1996. god. i Obavijesti o razvrstavanju Državnog zavoda za statistiku klasa br. 951-03/97-01/03 od 3. siječnja 1997. uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 243, koje se upisuje u zk.ul. 10121 ove općine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.06.2018.

14.2. POSJEDOVNI LIST, PRESLIKA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.06.2018. 23:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 9148

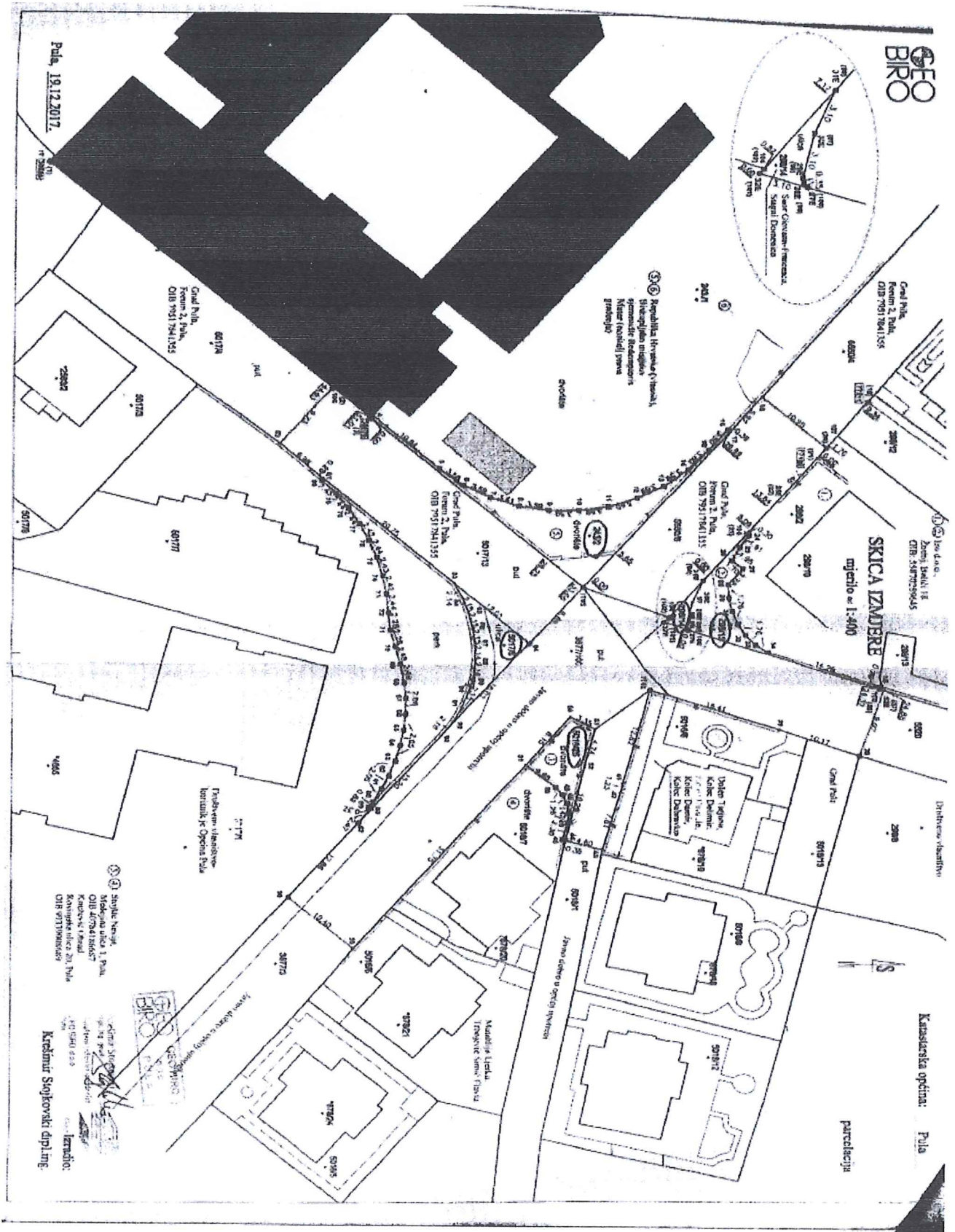
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
	BISKUPIJSKO MISIJSKO SJEMENIŠTE "REDEMPTORIS MATER", RIZZIJEVA 24, PULA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)	52634238587

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
		243	RIZZIJEVA 24	40232	51		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 14055
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	365			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	721			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	832			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	22			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	35			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	51			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	98			
			ZEMLJIŠTE POD ZGR.	2964			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	218			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	52			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	774			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	932			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	723			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	1376			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	54			
			DVORIŠTE	30853			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	157			
			ZEMLJ.POD OBJEKTOM	5			
Ukupna površina katastarskih čestica				40232			

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

14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA





Ovo rješenje je postalo izvršno
dana 14.11.2017.

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: UP/I-350-05/17-01/000005
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005
Pula, 27.04.2017.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za planirani zahvat u prostoru:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - izgradnja četverokrakog kružnog raskrižja ulice Radićeva, Rizzijeva, Budicinova, 3. skupine,
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - oborinska odvodnja, 3. skupine,
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta – 3. skupine zahtjevnosti

čija trasa ide preko k.č. br. 243, 298/2, 298/14, 3877/3, 5016/1, 5016/7, 5017/1, 5017/4, 5017/8, 5520, 5550/4 k.o. Pula,

te se određuju lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio lokacijske dozvole i to:

1. idejni projekt - projekt prometnice i oborinske odvodnje, oznake 299K od 08.2016. godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektanta Vinko Burić, viši građ. teh., broj ovlaštenja G 110 (iz Informatičko projektantski inženjering BURIĆ, d. o. o. HR-52100 Pula, Jurine I Franine Stube 2, OIB 72386161866) - MAPA 1

2. idejni projekt - projekt javne rasvjete oznake 1297 od 08.2016. godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektanta Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693 (iz EL ROY elektroprojektni biro d. o. o. HR-52100 Pula, Studenčeva ulica 41, OIB 99008275231) - MAPA 2.

II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela

- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, Znak: 401100103/AV, od 07.10.2016. godine
- VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: 6104/16-100/RT-mv, od 18.10.2016. godine
- Pragrande d.o.o. Za javnu odvodnju - Posebni uvjeti, Znak: 1998, od 10.10.2016. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Vodopravni uvjeti, KLASA: UP/I 325-01/16-07/4748, URBROJ: 374-23-3-16-2/DG/, od 10.10.2016. godine
- Ministarstvo zdravlja, Uprava za unaprijeđenje zdravlja, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, PJ-Odjel za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Sanitarno-tehnički uvjeti, KLASA: 540-02/16-03/4882, URBROJ: 534-07-2-1-4-3-16-2, od 04.10.2016. godine
- PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: T/11990-1/17, od 04.01.2017. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/16-01/5887, URBROJ: 376-10/MS2-16-2 (HP), od 05.10.2016. godine.

III. Veličina građevine:

- četverokrako kružno raskrižje – vanjski polumjer kružnog toka iznosi 11,50 metara, polumjer centralnog otoka iznosi 6,00 metara, unutarnji polumjer prstena kružnog toka je 4,50 metara, povozni dio kružnog toka je širine 1,50 metara. Kolnik u kružnom toku sastoji se od jedne vozne trake širine 5,50 metara. Ulazne i izlazne trake iz kružnog toka su jednostrane. Između ulaznih i izlaznih privoza formirani su izdignuti razdjelni otoci. Prometnice su položene tako da se vodi računa o postojećem stanju – Radićeva i Budicinova ulica predviđena je za dvosmjerni promet, širine prometnog traka 3,00-3,25 metara, te se obostrano izvodi nogostup širine 1,26-1,72 metara, Rizzijeva ulica je predviđena za dvosmjerni promet, širine prometnog traka od 3,40-3,50 metara, te se obostrano izvodi nogostup širine 1,40-2,12 metara.

- oborinska odvodnja – predviđena su dva oborinska kolektora ukupne dužine 173,19 metara, kanal 1 – dužine 119,03 metara, kanal 2 – dužine 54,16 metara

- javna rasvjeta – predviđena je demontaža dva postojeća rasvjetna mjesta i montaža osam novih rasvjetnih mjesta, te će se interpolirati u postojeću JR Rizzijeve ulice, ukupne dužine javne rasvjete 200 metara, visine 10 metara

IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.

V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA , HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 , je zatražio podneskom zaprimljenim dana 16.02.2017. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - izgradnja četverokrakog kružnog raskrižja ulice Radićeva, Rizzijeva, Budicinova, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - oborinska odvodnja, 3. skupine

čiji zahvat ide preko k.č. br. 243, 298/2, 298/14, 3877/3, 5016/1, 5016/7, 5017/1, 5017/4, 5017/8, 5520, 5550/4 k.o. Pula, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole.
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta - građevinski projekt, s prostornom planom i drugim propisima, oznake 299K, iz kolovoza 016. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Burić Vinko, viši građ. teh., broj ovlaštenja G 110
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta - elektrotehnički projekt, s prostornom planom i drugim propisima, oznake 1297 iz kolovoza 2016. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Rojnić Poldrugovac Letizia, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693
- c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela

Pozivom od dana 17.02. 2017. godine, stranke u postupku pozvane su na uvid u spis predmetan koji je bio zakazan za dan 10.03. 2017. godine u 10:00 sati. Dana 09.03. 2017. godine, primljeno je pismeno očitovanje Grada Pule, Službe za zastupanje Grada Klasa: 960-03/17-01/100 Urbroj: 2168/01-06-01-0523-17-1 od 09.03. 2017. godine, kao vlasnika k.č. br. 3877/3, k.č. br. 5016/1, k.č. br. 5017/1, k.č. br. 5017/4, k.č. br. 5520, k.č. br. 5550/4 k.o. Pula, te u bitnome ističu kako k.č. br. 298/14 k.o. Pula dolazi upisana kao suvlasništvo Stagni Domenica i Sour Giovana – Francesca, rođena kao Anna Marida de Prato, proglašena umrlom Rješenjem Općinskog suda u Puli-Pola posl.br. R1-78/16 od 27.09. 2016. godine, te je u tijeku ostavinski postupak iza iste koji se vodi pod posl.br. O-411/17. Nadalje, pred Općinskim sudom u Puli-Pola, pod posl.br. R1-33/16 u tijeku je i postupak radi proglašenja Stagni Domenica umrlim. Nadalje navode kako k.č. br. 5016/7 k.o. Pula, dolazi upisana kao suvlasništvo Stojšić Nevije i Knežević Obrada. S time u vezi napominju da je pred Uredom državne uprave, u tijeku postupak izvlaštenja dijela k.č. br. 5016/7 k.o. Pula, a temeljem pravomoćne lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/12-01/84 Urbroj: 2163/01-03-04-0375-13-7 od 11.02. 2013. godine, kojom je definiran zahvat u prostoru – rekonstrukcija prometne površine, oborinske odvodnje u javne rasvjetne raskrižja u Rizzijevoj ulici.

Pozivu se ostale pozvane stranke nisu odazvale, niti su svoj izostanak pismeno ili usmeno opravdali.

Obzirom da ovo tijelo ne raspolaže sa podacima o nasljednicima Stagni Domenica i Sour Giovana – Francesca, lokacijska dozvola će se istima dostaviti stavljanjem lokacijske dozvole na oglasnoj ploči.

Dana 14.04. 2017. godine, zaprimljeno je pisano očitovanje IZO d.o.o. u kojemu u bitnome navode kako ima primjedbe na idejni projekt regulacije prometa iz razloga što se novoplanirana cesta približava objektu u njihovom vlasništvu, koji se nalazi na k.č. br. 298/10 k.o. Pula, te se time povećava buka, opasnost za kupce, umanjuje se vrijednost same nekretnine, te smatraju kako su ekonomske posljedice zbog približavanja ceste velike.

U odnosu na primjedbe vezane za povećanje buke, za navesti je da se u odnosu na postojeće stanje predmetne prometnice neće povećati buka novoplaniranom prometnicom, te da prostorni plan pruža vlasnicima okolnih građevnih čestica zaštitu od prekomjernog narušavanja uvjeta života, pa tako i od povećanja buke.

Obzirom na primjedbu da će se povećati opasnost za kupce u njihovom poslovnom prostoru, navodi se da je novoplanirana prometnica projektirana na način da su poštivani važeći propisi u skladu s kojima ista mora biti isprojektirana, te će se, u odnosu na postojeće stanje, novoplaniranom prometnicom povećati sigurnost za sve sudionike u prometu, pa tako i za kupce.

Nadalje, navodi da će se izgradnjom predmetne prometnice umanjiti vrijednost njihove nekretnine i da će pretrpiti velike ekonomske posljedice je subjektivni stav stranke i o navedenom se ne može raspravljati u ovom postupku.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:

- GUP Grada Pule "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 07/15. i 09/15. - pročišćeni tekst..

Uvidom u navedeni prostorni plan, utvrđeno je da se predmetni obuhvat zahvata u prostoru nalazi unutar obuhvata GUP-a Grada Pule, u izgrađenom građevinskom području, unutar zaštićenog obalnog područja mora, po namjeni površina unutar glavne mjesne ulice i dijelom unutar stambene zone S – stambena, zona izgradnje 8 i 159

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u skladu s prostornim planom i to u pogledu:

- namjene građevinu – u skladu sa člankom 51. Odredbi
- elemenata gradnje prometnice – u skladu sa člankom 116. Odredbi (glavne mjesne ulice)
- uvjeta utvrđivanja trase – u skladu sa člancima: 106. – 108., 113., 115. Odredbi

d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 115/2016).

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. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

ZAMJENICA PROČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA ,
na Klasa: 340-03/10-01/64, sa idejnim projektom u dva primjerka,
2. GRAD PULA, Služba za zastupanje Grada,
Pula, Forum 1,
3. IZO d.o.o.,
Žminj, Balići 18
4. nepoznatim nasljednicima Stagni Domenice
i Sour Giovana – Francesce i strankama koje
se nisu odazvale pozivu na uvid u
idejni projekt – putem oglasne ploče
5. U spis, ovdje.