



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula-Pola dana 13. ožujka 2025. godine, donio je

ODLUKU

o kupnji zemljišta k.č. 1631/20 k.o. Pula i k.č. 8146 k.o. Galižana – TEHNOMONT d.d.

I

Utvrđuje se:

- da je zemljišta oznake k.č. 1631/20 k.o. Pula, površine 301 m², vlasništvo TEHNOMONT d.d. Pula, Industrijska ulica 4, planirana kao sastavni dio građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2b skupine, prometninca s pratećom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK), Industrijska ulica u Puli, područje MO Šijana, a radi čega postoji interes Grada Pula-Pola za stjecanjem prava vlasništva na navedenoj nekretnini;

- da je zemljišta oznake k.č. 8146 k.o. Galižana, površine 72 m², vlasništvo TEHNOMONT d.d. Pula, Industrijska ulica 4, planirano kao sastavni dio buduće građevne čestice građevine namijenjene gospodarenju otpadom, 2.b skupine, reciklažno dvorište, područje MO Šijana, a radi čega postoji interes Grada Pula-Pola za stjecanjem prava vlasništva na navedenoj nekretnini;

- da je vrijednost gore opisanih k.č. 1631/20 k.o. Pula, površine 301 m² i k.č. 8146 k.o. Galižana, površine 72 m², utvrđena u iznosu od 45.800,00 Eura, sve temeljem Procjembenog elaborata stalne sudske vještakinje za područje procjene vrijednosti nekretnina Jasminke Peharda Doblanović iz siječnja 2025. godine;

- da je kupoprodajna cijena kao takva prihvaćena izjavom vlasnika od 10. ožujka 2025. godine, ali uz uvjet da Grada Pula-Pola preuzme na svoje ime obvezu da će prilikom izvođenja radova na izgradnji odnosno komunalne infrastrukture, a najkasnije u roku od dvije godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, o svom trošku izgraditi novi armirano betonski ogradni zid duljine 100 m, debljine 25 cm, visine 120 cm od završne kote nogostupa, na međi sa strane nekretnine k.č.br. 1631/21, k.o. Pula, površine 3294 m², koja nekretnina je u vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., na način da izgrađeni zid u cijelosti bude na nekretnini k.č.br. 1631/21, k.o. Pula i u isključivom vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., prema idejnom rješenju izrađenom po projektantu Primum ing koje čini sastavni dio ove Odluke;

- da će u slučaju neispunjenja obveze izgradnje ogradnog zida u navedenom roku iz prethodnog stavka Grad Pula-Pola biti u obvezi na ime troškova izgradnje zida isplatiti TEHNOMONT d.d. iznos od 35.000,00 Eura, koliko je procjenjen iznos investicije po projektantu Primum ing.

II

Slijedom utvrđenja iz točke I ove Odluke, između Grada Pula-Pola, kao kupca, i TEHNOMONT d.d. Pula, kao prodavatelja, sklopit će se u formi javnobilježničke solemnizirane isprave Ugovor o kupoprodaji k.č. 1631/20 k.o. Pula, površine 301 m² i k.č. 8146 k.o. Galižana, površine 72 m², za ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 45.800,00 Eura, koju će kupac isplatiti prodavatelju u cijelosti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, uz bezuvjetnu dozvolu za uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama u korist Grada Pula-Pola.

Grad Pula-Pola kao kupac prihvaća dodatnu Ugovornu obvezu da će prilikom izvođenja radova na izgradnji odnosno komunalne infrastrukture, najkasnije u roku od 2 godine od dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji, o svom trošku izgraditi novi armirano betonski ogradni zid duljine 100 m, debljine 25 cm, visine 120 cm od završne kote nogostupa, na međi sa strane nekretnine k.č.br. 1631/21, k.o. Pula, površine 3294 m², koja nekretnina je u vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., na način da izgrađeni zid u cijelosti bude na nekretnini k.č.br. 1631/21, k.o. Pula i u isključivom vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., prema idejnom rješenju izrađenom po projektantu Primum ing, koje čini sastavni dio ove Odluke.

Grad Pula-Pola kao kupac prihvaća i dodatnu Ugovornu obvezu da će u slučaju neispunjenja obveze izgradnje ogradnog zida u navedenom roku biti u obvezi na ime troškova izgradnje zida isplatiti TEHNOMONT d.d. iznos od 35.000,00 Eura, na koliko je procenjen iznos investicije po projektantu Primum ing., u kojem slučaju prestaje ugovorna obveza Grada Pula-Pola izgradnje ogradnog zida.

III

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/25-01/10
URBROJ:2163-7-05-01-0247-25-4
Pula, 13. ožujka 2025.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o kupnji zemljišta oznake k.č. 1631/20 k.o. Pula, površine 301 m², za potrebe uređenja imovinskopравnih odnosa za izgradnju građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2b skupine, prometninca s pratećom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK), Industrijska ulica u Puli i k.č. 8146 k.o. Galižana, površine 72 m² planirana kao sastavni dio buduće građevne čestice građevine namijenjene gospodarenju otpadom, 2.b skupine, reciklažno dvorište, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 45.800,00 Eura, budući je za gradnju obje infrastrukturne građevine na predmetnim nekretninama ishodovana pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/23-01/000005, Ur.broj: 2163-7-05-03-0404-23-0008 od 23.10.2023.g..

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Zemljište oznake k.č. 1631/20 k.o. Pula, površine 301 m², planirano je kao sastavni dio javne prometne površine – nerazvrstane ceste Industrijske ulice u Puli, područje MO Šijana, radi čega postoji interes Grada Pula-Pola za kupnju tog zemljišta.

Zemljište oznake k.č. 8146 k.o. Galižana, površine 72 m², planirana je kao sastavni dio buduće građevne čestice građevine namijenjene gospodarenju otpadom, 2.b skupine, reciklažno dvorište, radi čega postoji interes Grada Pula-Pola za kupnju tog zemljišta.

Vrijednost predmetnog zemljišta utvrđena je temeljem procjene stalne sudske vještakinje za područje procjene vrijednosti nekretnina Jasminke Peharda Doblanović iz siječnja 2025. godine, u iznosu od 45.800,00 Eura, i prihvaćena od strane vlasnika izjavom danom od 10. ožujka 2025. godine, ali uz uvjet da Grada Pula-Pola preuzme na svoje ime obvezu da će prilikom izvođenja radova na izgradnji odnosno komunalne infrastrukture, a najkasnije u roku od dvije godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, o svom trošku izgraditi novi armirano betonski ogradni zid duljine 100 m, debljine 25 cm, visine 120 cm od završne kote nogostupa, na međi sa strane nekretnine k.č.br. 1631/21, k.o. Pula, površine 3294 m², koja nekretnina je u vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., na način da izgrađeni zid u cijelosti bude na nekretnini k.č.br. 1631/21, k.o. Pula i u isključivom vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., prema idejnom rješenju izrađenom po projektantu Primum ing koje čini sastavni dio ove Odluke, a u slučaju neispunjenja obveze izgradnje ogradnog zida u navedenom roku iz prethodnog stavka Grad Pula-Pola će biti u obvezi na ime troškova izgradnje zida isplatiti TEHNOMONT d.d. iznos od 35.000,00 Eura, koliko je procijenjen iznos investicije po projektantu Primum ing., uz istovremeni prestanak obveze Grada Pula-Pola izgradnje ogradnog zida.

Predlaže se sklapanje ugovora o kupoprodaji u formi javnobilježničke solemnizirane isprave uz isplatu kupoprodajne cijene na način da se ista isplati u cijelosti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, uz ugovaranje bezuvjetne uknjižbe prava vlasništva u korist Grada Pule.

Grad Pula-Pola kao kupac prihvaća dodatnu Ugovornu obvezu da će prilikom izvođenja radova na izgradnji odnosno komunalne infrastrukture, najkasnije u roku od 2 godine od dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji, o svom trošku izgraditi novi armirano betonski ogradni zid duljine 100 m, debljine 25 cm, visine 120 cm od završne kote nogostupa, na međi sa strane nekretnine k.č.br. 1631/21, k.o. Pula, površine 3294 m², koja nekretnina je u vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., na način da izgrađeni zid u cijelosti bude na nekretnini k.č.br. 1631/21, k.o. Pula i u isključivom vlasništvu društva TEHNOMONT d.d., prema idejnom rješenju izrađenom po projektantu Primum ing, koje čini sastavni dio ove Odluke.

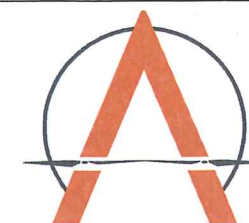
Grad Pula-Pola kao kupac prihvaća i dodatnu Ugovornu obvezu da će u slučaju neispunjenja obveze izgradnje ogradnog zida u navedenom roku biti u obvezi na ime troškova izgradnje zida isplatiti TEHNOMONT d.d. iznos od 35.000,00 Eura, na koliko je procenjen iznos investicije po projektantu Primum ing., u kojem slučaju prestaje ugovorna obveza Grada Pula-Pola izgradnje ogradnog zida.

PROCJENA FINACIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su finacijska sredstva u iznosu od 45.800,00 Eura, na poziciji R0757-411190 Zemljište – ostala zemljišta.

PROČELNICA

Nataša Simonelli, mag.iur.



AEROPHOTO ING

d.o.o. za geodetsku djelatnost i usluge
Faverijska ulica 7, 52100 Pula
Ured: +385 99 2121 101 / Mob: +385 98 313 750
E-mail: aerophotoing@gmail.com
Web: aerophotoing.hr

IBAN: HR8223600001102899758
OIB: 54860168037



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

GEODETSKA SITUACIJA GRAĐEVINE

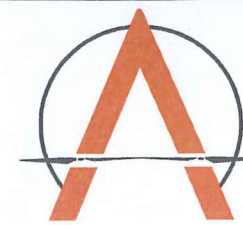
- Izgradnja reciklažnog dvorišta Industrijska -
Mjerilo 1:500

Katastarska općina: GALIŽANA
MBR: 324108
Detaljni list: 17



Izradila:
Kristina Marković mag.ing.geod. et geoinf.
Pula, 13. 12. 2024.
Br. elaborata: 2024 - 177

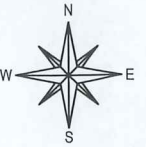
Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Bruno Brzić mag.ing.geod. et geoinf.



AEROPHOTO ING

d.o.o. za geodetsku djelatnost i usluge
Faverijska ulica 7, 52100 Pula
Ured: +385 99 2121 101 / Mob: +385 98 313 750
E-mail: aerophotoing@gmail.com
Web: aerophotoing.hr

IBAN: HR8223600001102899758
OIB: 54860168037



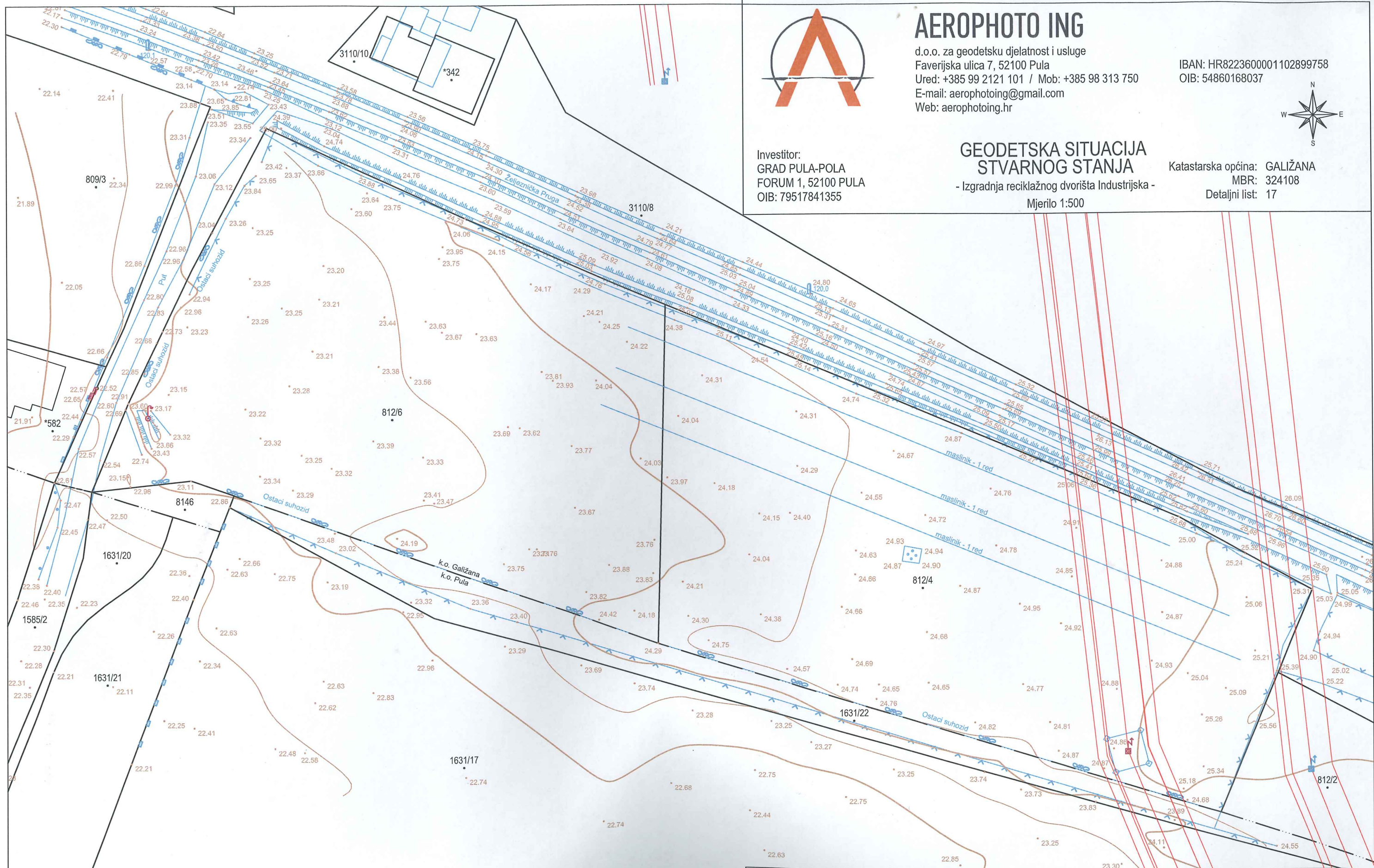
Investitor:
GRAD PULA-POLA
FORUM 1, 52100 PULA
OIB: 79517841355

GEODETSKA SITUACIJA STVARNOG STANJA

- Izgradnja reciklažnog dvorišta Industrijska -

Mjerilo 1:500

Katastarska općina: GALIŽANA
MBR: 324108
Detaljni list: 17



Izradila:
Kristina Marković mag.ing.geod. et geoinf.
Pula, 13. 12. 2024.
Br. elaborata: 2024 - 177

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Bruno Brzić mag.ing.geod. et geoinf.

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za područje procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje: Klasa: UP/I-710-03/23-01/383
52100 Pula, Kašćuni 1
Telefon: 0992303582
E-mail: jasminka.doblanovic@gmail.com

Elaborat br: Z-3/25- P -1/25

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana**

Lokacija: **52100 Pula, Industrijska zona Šijana, Industrijska ulica**

Naručitelj: **Grad Pula , Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove**
OIB:79517841355

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - sklapanje Ugovora o kupoprodaji**

Pula, siječanj 2025. godine

NARUČITELJ: Grad Pula , Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

VLASNIK: GRAD PULA (1/1)

IZVRŠITELJ: **Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.**
Stalna sudska vještakinja za područje procjene vrijednosti nekretnina

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana
Adresa:	52100 Pula, Industrijska zona Šijana, Industrijska ulica
Zemljišnoknjižni uložak:	19241, 23237
Zemljišnoknjižna čestica koja se procjenjuje :	1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana
Površina k.č.:	1631/20 - 301m ² 8146 - 72 m ²
ZK Katastarska općina:	1631/20 - Pula 8146 - Galižana
Općinski sud u	Puli
Namjena:	Industrijsko zanatska (I2), Poslovno proizvodna (K1) (I2)
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti radi sklapanja Ugovora o kupoprodaji
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Datum pregleda nekretnine:	28.01.2025.

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Građevinsko zemljište k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana

na lokaciji: 52100 Pula, Industrijska zona Šijana, Industrijska ulica

iznosi :

€ 45.800,00

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/383
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 19. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Jasminke Peharda-Doblanović, diplomiranog inženjera arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, OIB: 74767382290, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Jasminka Peharda-Doblanović, diplomirani inženjer arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, OIB: 74767382290, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jasminka Peharda-Doblanović, diplomirani inženjer arhitekture iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomiranog inženjera arhitekture, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispit, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku mišljenja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-914/14 od 30. prosinca 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



LQRxqN5BPUCaDes6GLWviA

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Jasminka Peharda-Doblanović, Pula, Kašćuni I
2. Pismohrana-ovdje



LQRxqN5BPUCaDcs6GLWviA

SADRŽAJ:

1. Prijedlog

2. Zadatak

3. Nalaz

- 3.1. Lokacija nekretnine
- 3.2. Identifikacija
 - 3.2.1. Zemljišne knjige
 - 3.2.2. Katastar
- 3.3. Prostorno planska dokumentacija
- 3.4. Zatečeno stanje nekretnine
- 3.5. Dokumentacija

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5. Odabir metode procjenjivanja

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

- 6.1. Obilježja predmetnog zemljišta
- 6.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
- 6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

7. Rekapitulacija - zaključak

8. Izjava vještaka

9. Popis primijenjenih propisa i literature

10. Prilozi

1. Prijedlog

Na temelju naloga naručitelja, Grada Pule, Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine .k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana ukupne površine od 373 m² radi kupoprodaje. Svrha kupoprodaje je rješavanje imovinsko pravnih odnosa radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene - javne prometne površine - prometnice dužine 265m sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom, elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom i vodoopskrbnom mrežom.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, Industrijska zona Šijana, k.č. 1631/20 upisana u ZK uložak 23237 k.o. Pula Općinskog suda u Puli i k.č. 8146 upisana u ZK uložak 19241 k.o. Galižana Općinskog suda u Puli.

2. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje stanja i procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 28.01.2025. godine.

Osnovica za vrednovanje:

Tržišna vrijednost

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

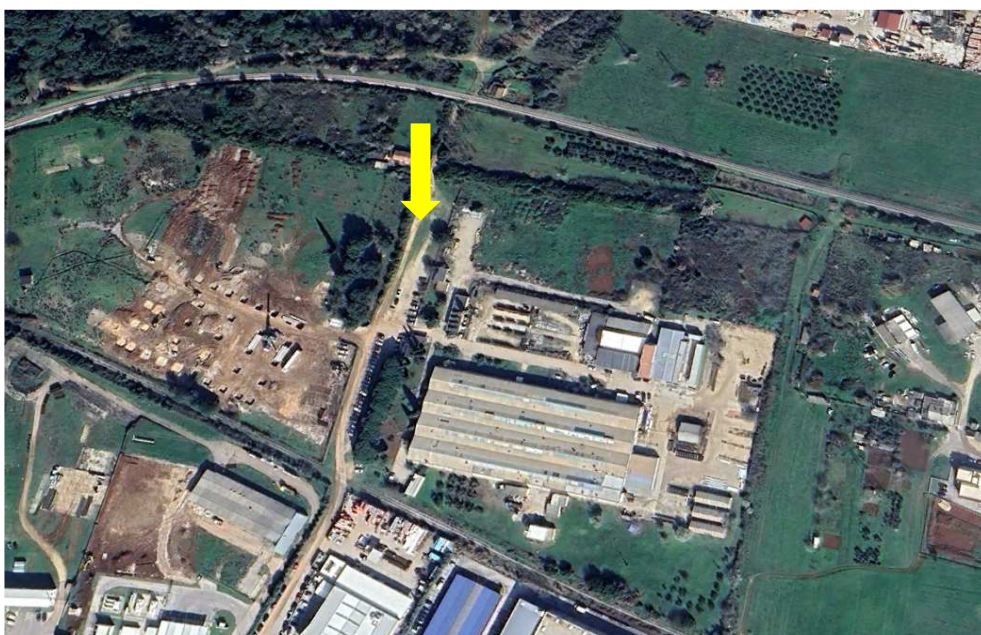
Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišnih knjiga, Zk.uložak br. 23237 k.o. Pula i br.:19241 k.o. Galižana, stanje na dan 23. 01.2025.
2. E - Posjedovni list br. 4892 i br.11322, stanje na dan 23.01.2025.
3. E izvadci iz katastarskog plana , stanje na dan 23.01.2025.

3. NALAZ

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetne nekretnine - k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana se nalaze u sjevernom perifernom dijelu grada Pule, Industrijska zona Šijana. Industrijska zona Šijana se proteže na površini od cca 100ha, položena je uz gradsku obilaznicu i većim dijelom je izgrađena. Industrijska zona danas ima u većem dijelu karakter poslovne zone jer veći dio površine čine veliki trgovački centri (Pevex, Bauhaus, Lidl, Super Konzum i sl).



izvor:www.google.hr

3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
19241	Galižana	8146	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	72,00
23237	Pula	1631/20	PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	301,00
UKUPNO				373,00

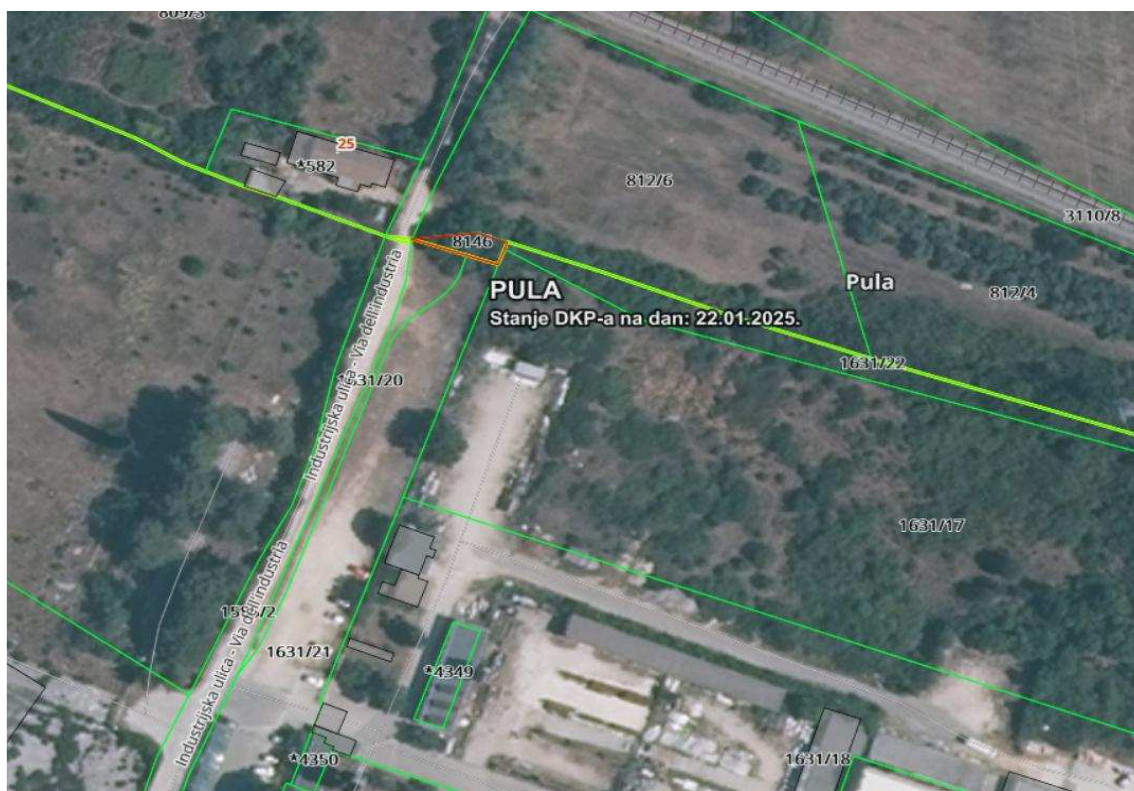
Vlasnik: GRAD PULA (1/1)

Zabilježba: nema

Teret: ima, vidljivo u ZK izvadcima u prilogu

3.2.2. KATASTAR

K.č. 8146 k.o.Galižana označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 4892

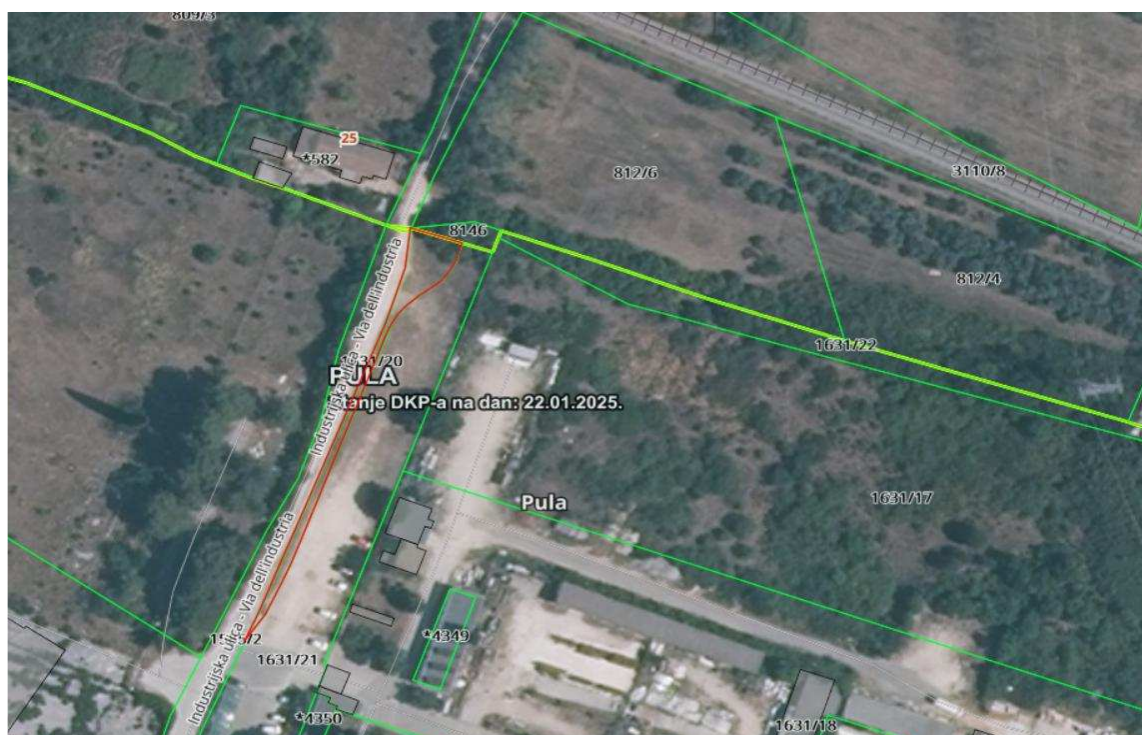
Stanje na dan 23.01.2025.

k.o. Galižana

8146	prirodno neplodno zemljište	površine	72,00 m ²
Ukupno		površine	72,00 m ²

izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>

K.č. 1631/20 k.o.Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 11322

Stanje na dan 23.01.2025.

k.o. Pula

1631/20	prirodno neplodno zemljište	površine	301,00 m ²
	Ukupno	površine	301,00 m ²

izvor:<https://oss.uredjenazemlja.hr/>

3.3. Prostorno planska dokumentacija

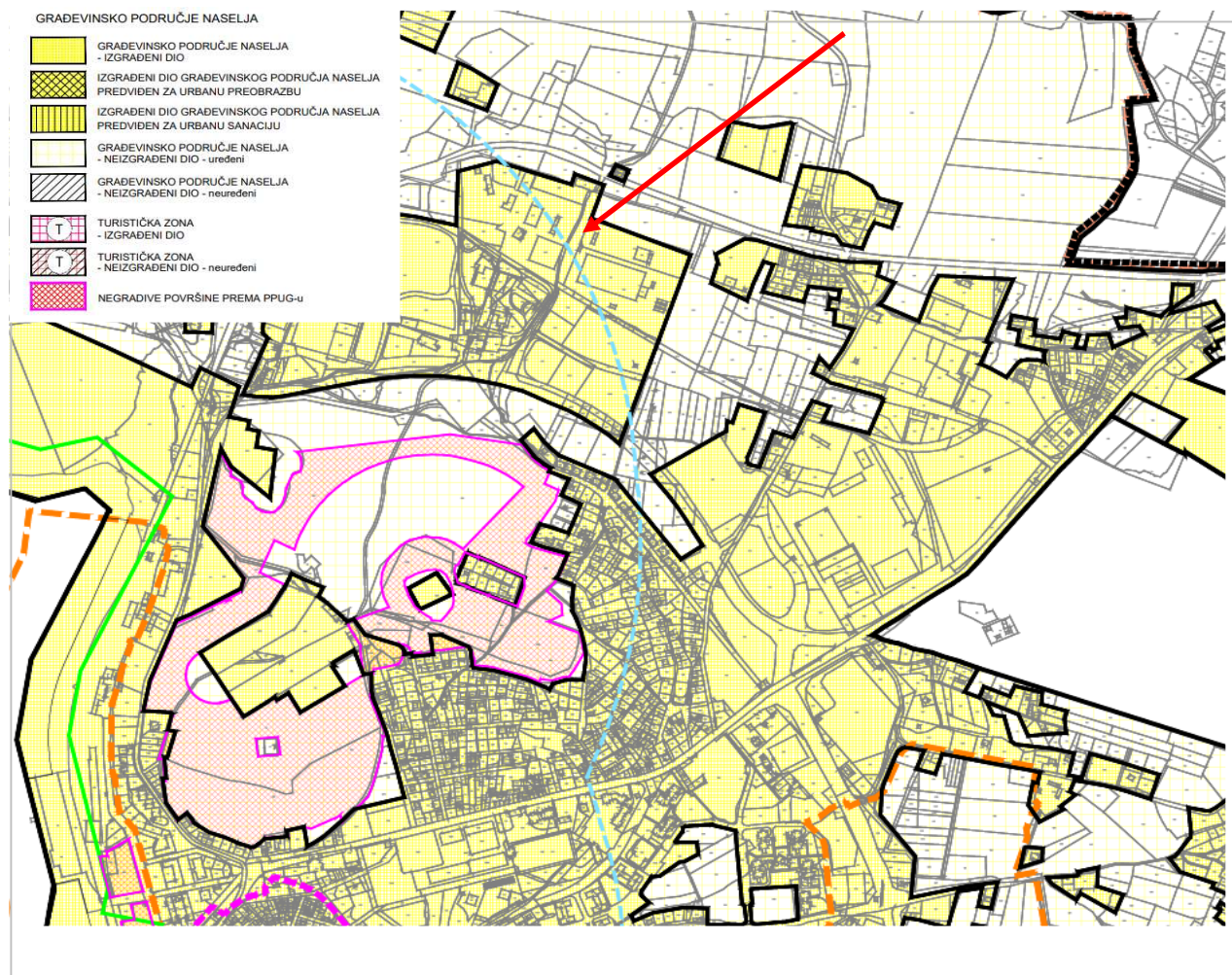
Za lokaciju relevantni prostorni planovi su:

- Prostorni plan uređenja grada Pule ("Službene novine", br. 12/06, 12/12, 5/14, 7/15, 5/16, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)

Generalni urbanistički plan grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14 - pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 - pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 - pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17 - pročišćeni tekst, 20/18, 2/19 - pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćeni tekst, 16/24 i 18/24 - pročišćeni tekst)

Izvor:www.pula.hr

Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 5.1. Građevinska područja - k.o. Pula i k.o. Galižana

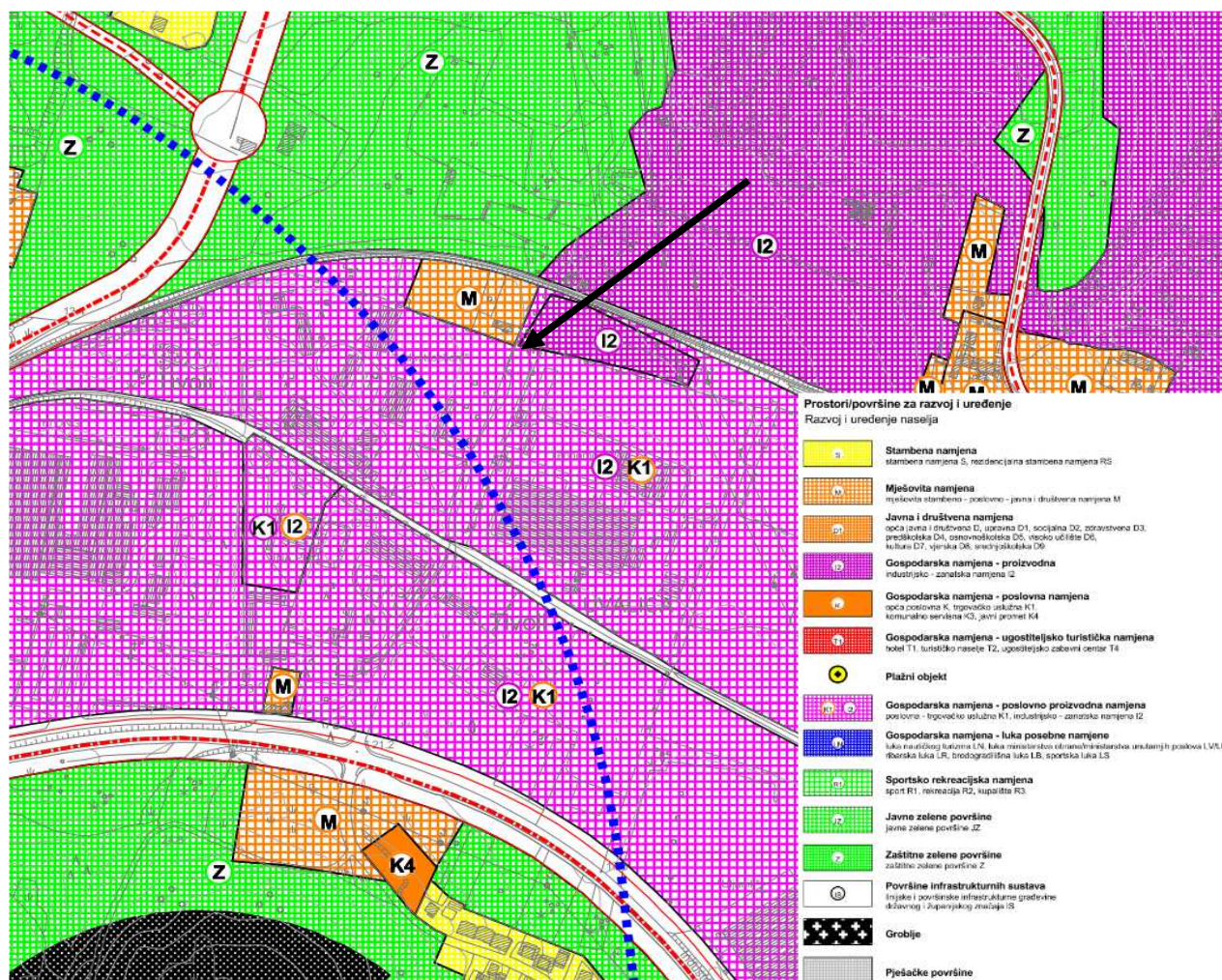


Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule katastarske čestice se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u izgrađenom dijelu.

U odnosu na prethodno navedeno za zemljište sukladno čl. 79. Zakona o prostornom uređenju ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

PPUG-om Pule je utvrđena obveza izrade Generalnog urbanističkog plana.

Izvod iz GUP-a grada Pule-list. Br. 1. Korištenje i namjena prostora



Prema rješenju iz GUP-a grada Pule k.č. 8146 k.o. Galižana se nalazi unutar gospodarske - proizvodne industrijsko zanatske namjene (I2) dok se k.č.1631/20 k.o. Pula nalazi unutar površine gospodarske - poslovno proizvodne namjene (I2,K1).

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

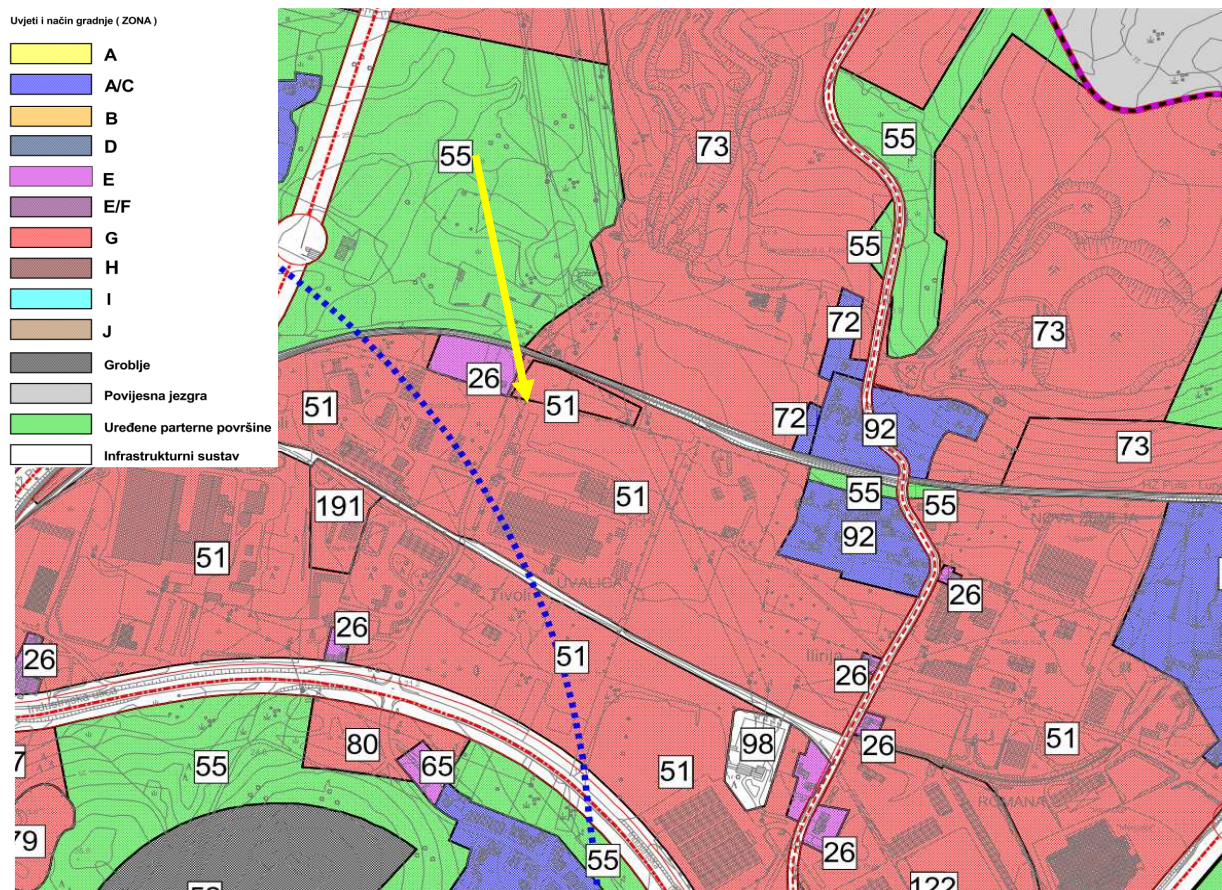
- proizvodne djelatnosti osim djelatnosti posebno zabranjenih Odredbama za provedbu
- proizvodnja i distribucija električne energije (obnovljivi i neobnovljivi izvori energije osim vjetroturbina)
- djelatnosti građevinarstva
- djelatnosti prekrcaja i skladištenja

Unutar površina industrijsko – zanatske namjene (I2) dozvoljena je gradnja reciklažnih dvorišta i sortirnica primarno izdvojenih korisnih dijelova otpada iz komunalnog otpada kao zahvata u sustavu cjelovitog gospodarenja otpadom Grada Pule.

Površine gospodarske - poslovno-proizvodne namjene (I2, K1) planirane su za gradnju građevina poslovne ili proizvodne namjene . Unutar površina ove namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena.

Unutar gospodarske - poslovno-proizvodne namjene (I2, K1) dozvoljene su one djelatnosti koje su dozvoljene za trgovačko-uslužnu namjenu (K1) i industrijsko-zanatsku namjenu (I2).

Izvod iz GUP-a grada Pule-List br.4.3. Način i uvjeti gradnje



U dijelu određivanja načina i uvjeta gradnje k.č. k.č. 8146 k.o. Galižana i k.č.1631/20 k.o. Pula je određena zona br.51 sa slijedećim osnovnim lokacijskim parametrima:

Oznaka zone	Zona	Minimalna površina izgrađ.(m ²)	Maks. površina izgrađ.(m ²)	Maks. koeficijent izgrađenosti	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža
51	G	400	25000	0,5	25	-

Zona G podrazumijeva područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Tipologija građevina G. podrazumijeva SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSE VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara

Koeficijent iskorištenosti GUP-om grada Pule nije posebno propisan već je definiran kao odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Uvažavajući tipologiju i vrstu gradnje koja podrazumijeva veću visinu etaže, za potrebe izrade ovog procjembenog eleborata koristiti će se koeficijent iskoristivosti 2,5.

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine - građevinsko zemljište kojeg čine k.č. 1631/20 upisana u ZK uložak 23237 k.o. Pula Općinskog suda u Puli i k.č. 8146 upisana u ZK uložak 19241 k.o. Galižana Općinskog suda u Puli.

U naravi k.č. 1631/20 k.o. Pula koja je položena duž postojećeg makadamskog puta je neuređena površina između postojećeg puta i neuređenog parkirališta Tehnomont d.d. Pula. K.č. 8146 k.o. Galižana je neuređena zelena površina.

K.č. 1631/20 je izduženog oblika i položena je duž postojećeg puta. K.č. 8146 k.o. Galižana se nastavlja na k.č. 1631/20 k.o. Pula i u formi je trapeza.

Na zemljištu nema visokog zelenila ni trajnijih nasada.

Zemljište, (svaka katastarska čestica pojedinačno i katastarske čestice zajedno) svojim oblikom, položajem te ukupnom površinom od 373m² uz primjenu maksimalnog koeficijenta izgrađenosti ne može ispuniti uvjet minimalne površine izgrađenosti zbog čega je samostalno negrađivo - zemljište II kategorije (kategorija zemljišta 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 uređuju pitanja gradnje).

Datum očevida:	28.01.2025.
Datum kakvoće:	28.01.2025.
Datum vrednovanja:	28.01.2025.

3.5. Dokumentacija

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastru).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. Tržište nekretnina na području RH

Stanje na tržištu nekretnina u prvom i drugom kvartalu 2023.g. obilježeno je posljedicama dinamičnog završetka 2022.g. u kojem je RH ostvarila najveći rast cijena na području EU, s rastom od 17.3% u četvrtom kvartalu 2022. Porast cijena objašnjava se, jednokratnim učinkom prelaska na euro, uz kontinuirni trajni utjecaj državnih subvencija, niskih kamatnih stopa i otvaranja tržišta nekretnina kupcima iz EU zemalja. U prvoj polovici godine proveden je još jedan krug natječaja državnog subvencioniranja stambenih nekretnina. Na tržištu nekretnina zamjetna je značajna razlika između traženih i ostvarenih cijena stambenih nekretnina.

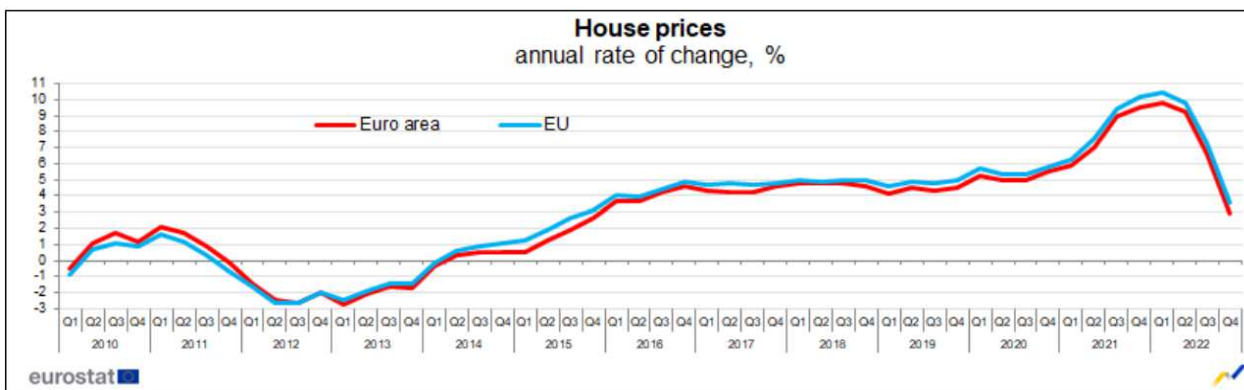
Inflatorni pritisci na razvojne projekta i dalje su prisutni, dok se usporavanje stope inflacije očekuje tek u 2024.g. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do ožujka 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 12,4%, s većinom investicija u stanogradnji. Potražnja za stambenim nekretninama i dalje je vrlo snažna, osobito uz Jadransku obalu i na tržištu grada Zagreba.

Projekcija stanja na tržištu nekretnina u trećem i četvrtom kvartalu 2023. godine

Projekcija stanja na tržištu nekretnina obilježene su mjerama za suzbijanje inflacije, koje će utjecati na kreditnu sposobnost stanovništva i posljedično usporiti rast cijena nekretnina.

S obzirom na povoljne makroekonomske pokazatelji RH u prvoj polovici 2023.g. i najave odlične turističke sezone, prognoze kretanja cijena nekretnina u RH su stabilne. Porast cijena koji se dogodio u 2022.g. zasigurno se neće ponoviti, dok će se eventualne korekcije cijena odnositi na nekretnine na neatraktivnim lokacijama. Sve pod uvjetom očuvanja globalnog stanja sigurnosti i stabilnih cijena energenata.

Dugoročni trendovi polarizacije tržišta se nastavljaju.



Izvori:

- 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBA, godina VIII · broj 14 · srpanj 2023.
- 2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2023-3-1/3
- 3) Eurostat, Euroindicators
- 4) Bilten HNBA 285, rujan 2023

5. Odabir metode procjenjivanja

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

5.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

6.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi:

unutar obuhvata GUP-a

namjena zemljišta prema GUP-u - industrijsko zanatska (I2), poslovno proizvodna (I2) (K1)

kategorija zemljišta - druga

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

U svrhu izrade ovog elaborata korišteni su podaci iz Izvadka iz Zbirke kupoprodajnih cijena , ID Izvatka :55801 i 55803.

Usporedba 1ID ZKC 2158799

k.č.1630/24 k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - industrijska zona Šijana. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule poslovno proizvodna.

Datum ugovora:	04.01.2024.	ICSN:	181,47
Površina:	36,52 m ²		
Cijena:	3.500,00 €		
Cijena po m ² :	95,84 €		
Cjenovni blok:	Pula-proizvodno 6		

Usporedba 2ID ZKC 1904288

k.č.1660/8 k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - industrijska zona Šijana. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule poslovno proizvodna.

Datum ugovora:	27.09.2022.	ICSN:	155,80
Površina:	558,00 m ²		
Cijena:	59.000,00 €		
Cijena po m ² :	105,73 €		
Cjenovni blok:	Pula-proizvodno 6		

Usporedba 3ID ZKC 1904287

k.č.1660/7 k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - industrijska zona Šijana. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule poslovno proizvodna.

Datum ugovora:	27.09.2022.	ICSN:	155,80
Površina:	558,00 m ²		
Cijena:	59.000,00 €		
Cijena po m ² :	105,73 €		
Cjenovni blok:	Pula-proizvodno 6		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 195,35

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
	Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
	Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
2024.	Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
	Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
	Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
k.č.1630/24 k.o.Pula	3.500,00	181,47	195,35	1,0765	3.767,70	103,17
k.č.1660/8 k.o.Pula	59.000,00	155,80	195,35	1,2539	73.977,21	132,58
k.č.1660/7 k.o.Pula	59.000,00	155,80	195,35	1,2539	73.977,21	132,58

* izvor: www.dsz.hr

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

52100 Pula, Industrijska zona Šijana, Industrijska ulica	Procjenjivana nekretnina k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana	Usporedba 1 k.č.1630/24 k.o.Pula	Usporedba 2 k.č.1660/8 k.o.Pula	Usporedba 3 k.č.1660/7 k.o.Pula
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	3.767,70	73.977,21	73.977,21
Površina zemljišta	373,00	36,52	558,00	558,00
Cijena po metru kvadratnom	--	103,17	132,58	132,58
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Veličina zemljišta	373,00	36,52	558,00	558,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Namjena	poslovno - proizvodna	poslovno - proizvodna	poslovno - proizvodna	poslovno - proizvodna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Kategorija	II	II	II	II
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Konfiguracija terena	ravno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Mjera korištenja - k-is	2,5	2,5	2,5	2,5
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Gradivost - samostalnost	nesamostalno	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Komunalna infrastruktura	dostupna	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Ostalo	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	122,77	103,17	132,58	132,58
Indikator vrijednosti po m²	122,77	103,17	132,58	132,58

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			19,60	-9,80	-9,80
Odstupanje od prosjeka u postotku:			16%	8%	8%
Kvadrat odstupanja:			384,35	96,09	96,09
Standardno odstupanje:	13,86	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	27,73	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta II kategorije prema poredbenoj metodi:

45.794,39 €

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana
na adresi: 52100 Pula, Industrijska zona Šijana, Industrijska ulica
k.č. 1631/20 k.o. Pula i 8146 k.o. Galižana
z.k.ul.: 19241, 23237

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sadašnja *tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

€ 45.794,39

zaokruženo

45.800,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Pula, siječanj 2025. godine

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini.

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja za područje procjene vrijednosti nekretnina

Ovaj elaborat izrađen i potpisan u elektroničkom obliku.

Pula, siječanj 2025. godine

9. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13, 154/14, 119/15, 120/16 i 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Posebni propisi Grada Pule

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

10. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 23.01.2025. 15:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Broj ZK uložka: 19241

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22051/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8146	BRADAMANTE PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			72 72	
		UKUPNO:			72	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEHNOMONT D.D., OIB: 30999020365, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 4, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-14607/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI (JAVNI BILJEŽNIK MIRNA PLIŠKO, BR. OV-5305/2020) OD 28.09.2020, Punomoć od 16.07.2020. koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-12089/20, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 700.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, obračunato po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovornim kamatama, interkalarnom kamatom, zateznom kamatom, naknadom te ostalim troškovima sukladno Odlukama Banke, te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, RIJEKA	700.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
1.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 1.1
2.	Na suvlasnički dio: 1		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8334/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU (SOLEMNIZIRAN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA MIRNE PLIŠKO, OV-3206/2021) 26.04.2021, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti na dan plaćanja uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostalih uvjeta iz ugovora u korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	4.000.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-23588/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI (JAVNI BILJEŽNIK MIRNA PLIŠKO, OV-7810/22) 28.11.2022, i Punomoći od 14.07.2022. koja se nalazi u ovos.zbirici isprava pod br. Z-14964/22, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 400.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan plaćanja, uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, naknade i troškove, te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	400.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-18951/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU (SOLEMNIZIRAN U UREDU JB MIRNA PLIŠKO, OV-6467/2023) 14.11.2023, - uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.000.000,00 EUR sa redovnom kamatnom stopom 4,25 % godišnje, sa kamatom po dospelju po stopi zakonske zatezne kamate, naknadom 0,20 % od iznosa kredita, ostalim sporednim potraživanjima i uvjetima prema navedenom Ugovoru, te rokom vraćanja kredita 20.07.2025.g. uz mjesečni obračun i plaćanje kamata, odnosno i ranijim dospeljem u slučaju otkaza Ugovora te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	1.000.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 1			
5.1	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-3943/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU (SOLEMNIZIRAN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA MIRNE PLIŠKO, OV-1168/24) 21.02.2024, za glavnicu kredita u iznosu od 8.000.000,00 EUR sa redovnom kamatnom stopom 4,50 % godišnje, sa kamatom po dospeljeću po stopi zakonske zatezne kamate, naknadom 0,20 % od iznosa kredita, ostalim sporednim potraživanjima i uvjetima prema navedenom Ugovoru, te rokom vraćanja kredita 20.07. 2025. g. uz mjesečni obračun i plaćanje kamata, odnosno i ranijim dospeljećem u slučaju otkaza Ugovora te za trokove eventualnog sudskog spora ili ovrhe, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	8.000.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 Prvenstveni red upisa: Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 23.01.2025. 15:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 23237

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22051/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1631/20	Industrijska ulica - Via dell'industria PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			301 301	
2.	1631/21	Industrijska ulica - Via dell'industria PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			3294 3294	
3.	1631/22	Industrijska ulica - Via dell'industria NEPL.PARK			1670 1670	
		UKUPNO:			5265	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEHNOMONT D.D. , PULA, INDUSTRIJSKA 4	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-15674/2007 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG Zaprimljeno 25.09.2007. broj Z-15674/07 Zabilježuje se odbijeni prijedlog Zagrebačke banke d.d., Poslovni centar Istra i Primorje, Pula, Laginjina 1, za uknjižbu založnog prava, temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava od 19. rujna 2007. godine.		
2.	Na suvlasnički dio: 1		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježu se odbijeni prijedlog Tehnomont d.d. za brisanja prava zalogu upisanog u iznosu od 127.000,00 Eur u korist Erste&Steiermärkische bank d.d. OIB: 23057039320 iz Jadranski trg 3A, Rijeka, ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-16606/17 temeljem Brisovnog očitovanja (Javni bilježnik Mirna Pliško broj: OV-1249/24).		na 2.1
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-14607/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI (JAVNI BILJEŽNIK MIRNA PLIŠKO, BR. OV-5305/2020) OD 28.09.2020, Punomoć od 16.07.2020. koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-12089/20, uknjižu se založno pravo u iznosu od 700.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, obračunato po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, s ugovornim kamatama, interkalarnom kamatom, zateznom kamatom, naknadom te ostalim troškovima sukladno Odlukama Banke, te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, RIJEKA	700.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-14607/2020 ZABILJEŽBA, Zabilježu se da je zk.ul.18293 k.o.Pula, glavni uložak zajedničke hipoteke.		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 4.1
4.4	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 19241 k.o GALIŽANA		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 1			
5.1	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8334/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU (SOLEMNIZIRAN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA MIRNE PLIŠKO, OV-3206/2021) 26.04.2021, radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti na dan plaćanja uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostalih uvjeta iz ugovora u korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	4.000.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8334/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 11543 k.o PULA		na 5.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.3	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8334/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 11544 k.o PULA		na 5.1
5.4	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8334/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 11545 k.o PULA		na 5.1
5.5	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8334/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 18293 k.o PULA		na 5.1
5.6	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 5.1
5.7	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 19241 k.o GALIŽANA		na 5.1
6. Na suvlasnički dio: 1			
6.1	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-23588/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI (JAVNI BILJEŽNIK MIRNA PLIŠKO, OV-7810/22) 28.11.2022, i Punomoći od 14.07.2022. koja se nalazi u ovos.zbirci isprava pod br. Z-14964/22, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 400.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan plaćanja, uvećano za ugovorne kamate, zatezne kamate, naknade i troškove, te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	400.000,00 EUR	Sporadni uložak vezano uz B 1 (1.1)
6.2	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-23588/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 11544 k.o PULA		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-23588/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 11545 k.o PULA		na 6.1
6.4	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-23588/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 18293 k.o PULA		na 6.1
6.5	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 6.1
6.6	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 19241 k.o GALIŽANA		na 6.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7. Na suvlasnički dio: 1			
7.1	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-18951/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU (SOLEMNIZIRAN U UREDU JB MIRNA PLIŠKO, OV-6467/2023) 14.11.2023. - uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.000.000,00 EUR sa redovnom kamatnom stopom 4,25 % godišnje, sa kamatom po dospelju po stopi zakonske zatezne kamate, naknadom 0,20 % od iznosa kredita, ostalim sporednim potraživanjima i uvjetima prema navedenom Ugovoru, te rokom vraćanja kredita 20.07.2025.g. uz mjesečni obračun i plaćanje kamata, odnosno i ranijim dospeljem u slučaju otkaza Ugovora te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	1.000.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 7.1
7.3	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 19241 k.o GALIŽANA		na 7.1
8. Na suvlasnički dio: 1			
8.1	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 Prvenstveni red upisa: Z-3943/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU (SOLEMNIZIRAN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA MIRNE PLIŠKO, OV-1168/24) 21.02.2024. za glavnica kredita u iznosu od 8.000.000,00 EUR sa redovnom kamatnom stopom 4,50 % godišnje, sa kamatom po dospelju po stopi zakonske zatezne kamate, naknadom 0,20 % od iznosa kredita, ostalim sporednim potraživanjima i uvjetima prema navedenom Ugovoru, te rokom vraćanja kredita 20.07. 2025. g. uz mjesečni obračun i plaćanje kamata, odnosno i ranijim dospeljem u slučaju otkaza Ugovora te za troškove eventualnog sudskog spora ili ovrhe, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	8.000.000,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 1 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 04.03.2024.g. pod brojem Z-4151/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 10669 k.o PULA		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-22051/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 19241 k.o GALIŽANA		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2025. 15:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GALIŽANA (Mbr. 324108)

Posjedovni list: 4892

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEHNOMONT D.D. PULA, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 4, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	30999020365

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
		8146	BRADAMANTE	72			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	72			
Ukupna površina katastarskih čestica				72			

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



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

Stanje na dan: 23.01.2025. 15:23

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11322

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEHNOMONT D.D. PULA, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 4, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	30999020365

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		212		171	39		
			SKLADIŠTE	171			
*		213		86	39		
			SKLADIŠTE	86			
*		214		67	39		
			SKLADIŠTE	67			
*		228/1		564	39		
			KUĆA I DVORIŠTE	564			
*		228/2		153	39		
			OSTALO NEPLODNO	153			
*		228/3		18	39		
			OSTALO NEPLODNO	18			
		1631/2	INDUSTRIJSKA 27	15993	4		
			SKLADIŠTE, INDUSTRIJSKA 27	16			
			IND.POSTR.	47			
			PRIVR.DV.	15930			
		1631/17	BRADAMANTE	12800	4		
			PRIVR.DV.	12800			
		1631/18	INDUSTRIJSKA 27	11610	4		
			SKLADIŠTE, INDUSTRIJSKA 27	230			
			SKLADIŠTE, INDUSTRIJSKA 27	49			
			IND.POSTR.	480			
			PORTA	51			
			UPR.ZGR.J.P.	69			
			PRIVR.DV.	10731			
		1631/20	Industrijska ulica - Via dell'industria	301	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	301			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1631/21	Industrijska ulica - Via dell'industria	3294	4		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3294			
		1631/22	Industrijska ulica - Via dell'industria	1670	4		
			NEPL.PARK	1670			
*		3124	GRAD	159	49		
			KUĆA, GRAD	159			
*		4348	INDUSTRIJSKA ZONA	147	10		
			TVORNIČKA HALA	147			
*		4350	INDUSTRIJSKA ZONA-PORT.	58	10		
			ZGRADA	58			
*		4351	INDUSTRIJSKA ZONA	89	10		
			TVORNIČKA HALA	89			
		4716/13	VOLARIJA	833	82		
			ŠUMA	833			
		4716/14	VOLARIJA	852	82		
			ŠUMA	852			
		4764/5	PJEŠČANA UVALA	1667	90		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	871			
			POSL.STAMB. ZGR	796			
		4764/6	PJEŠČANA UVALA	74	90		
			ŠUMA	74			
Ukupna površina katastarskih čestica				50606			

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



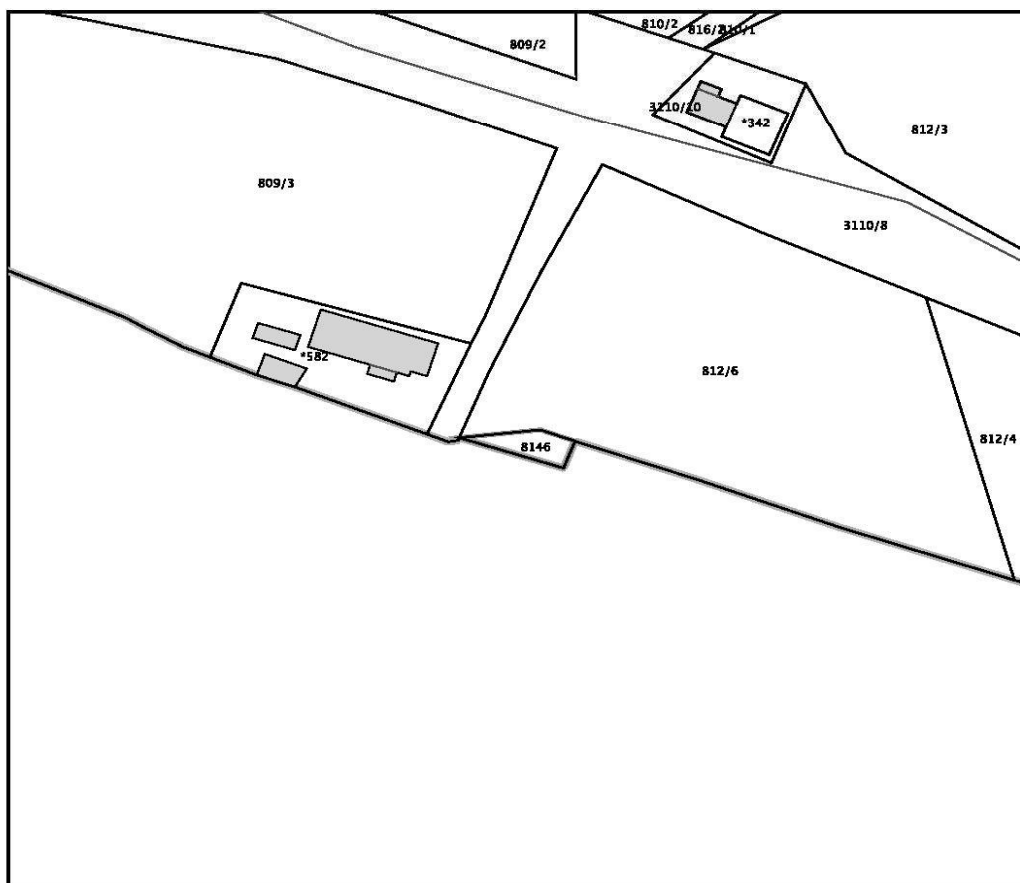
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GALIŽANA
k.č.br.: 8146

Stanje na dan: 23.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





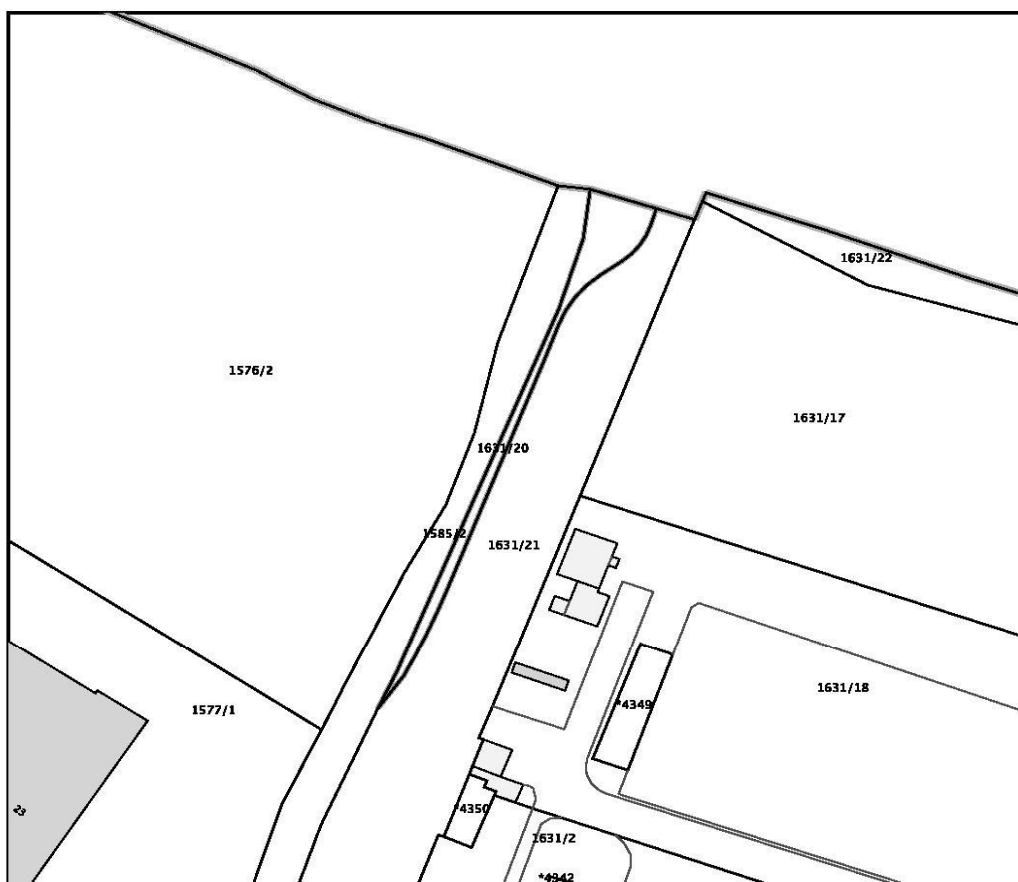
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 1631/20

Stanje na dan: 23.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/a: JASMINKA BEHARDA DOBLANOVIĆ (74767382290)

ID Izvotka: 55801

1	B.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	XP	KP
3	ADRESA	BRADAMANTE, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.C.	1630/23	1641/11		1660/8	1630/21,	1630/24,
6	K.O.	PULA	PULA		PULA	PULA,	PULA,
7	POVRŠINA IZ ZAKL. (m ²)	18	120	558	558	250	430
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	14,63	7,50	558	558	125	36,52
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1300/1600	2/32	1/1	1/1	1/2	14/160
10	K.C.	1630/23	1641/11	1660/7	1660/8	1630/21	1630/24
11	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA	I2	I2	I2	I2	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA					
14	KOEFICIJENT SKLONOSTI	K1 max	0,5;				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	174,30	120,00	105,73	105,73	120,00	95,84
16	POSUJEZEMAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.08.2024	12.01.2022	27.09.2022	27.09.2022	30.12.2021	04.01.2024
19	CIJENOVNI BLOK	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi INDUSTRIJSKA ULICA, PULA - POLA odnosno na k.č. 8146 k.o. GALIŽANA, PULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/25-01/38

URBROJ: 05-01-25-02-

PULA-POLA, 28.1.2025.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - Izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimski športove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASMINKA PEHARDA DOBLANOVIĆ (14767382250)

ID Izvaka: 55803

1.	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2.	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3.	ADRESA	BRADAMANTE, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA, PULA - POLA
4.	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5.	K.Č.	1630/23	1641/11		1660/8	1630/21,	1630/24,
6.	K.O.	PULA	PULA		PULA	PULA,	PULA,
7.	POVRŠINA IZ ZAKUP. (m ²)	18	120	558	558	250	430
8.	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	14,63	7,50	558	558	125	36,52
9.	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1300/1600	2/32	1/1	1/1	1/2	14/160
10.	K.Č.	1630/23	1641/11	1660/7	1660/8	1630/21	1630/24
11.	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12.	NAMJENA	I2	I2	I2	I2	K1	K1
13.	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA					
14.	POSREDOVANJE IZ OBLASTI PROMETA	K1 max	0,5;				
		K1 min					
15.	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	174,30	120,00	105,73	105,73	120,00	95,84
16.	PODUGJEĆE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.08.2024	12.03.2022	27.09.2022	27.09.2022	30.12.2021	04.01.2024
18.	CIJENJIVNI BLOK	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6
19.	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi INDUSTRIJSKA ULICA, PULA - POLA odnosno na k.č. 1631/20 k.o. PULA, PULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/25-01/38

URBROJ: 05-01-25-02-

PULA-POLA, 28.1.2025.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, ZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Odsjek za upravljanje imovinom**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI
Sezione alla gestione del patrimonio**

KLASA:024-01/23-01/533
URBROJ:2163-7-05-01-0247-25-6
Pula, 28.01.2025

PEHARDA-DOBLANOVIĆ JASMINKA
KAŠĆUNI 1
52100 PULA

PREDMET: Otkup zemljišta za izgradnju prometnice prema buduće reciklažnom dvorištu
-radni zadatak vještaku

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 1631/20 k.o. Pula i k.č. 8146 k.o. Galižana, u svrhu rješavanja imovinsko pravnih radi otkupa zemljišta radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene – javne prometne površine – prometnice dužina 265 m, sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK i izgradnje vodoopskrbnog cjevovoda.

Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjembenog elaborata.

S poštovanjem,

PROČELNICA
Nataša Simonelli, mag.iur.



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000005

URBROJ: 2163-7-05-03-0404-23-0008

Pula, 23.10.2023.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za gradnju, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), rješavajući u postupku izdavanja lokacijske dozvole po zahtjevu, koji je podnio GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 po opunomoćeniku PRIMUM ING. d.o.o., HR-52100 Pula, Koparska ulica - Via Capodistria 39, OIB 42288668892, koje zastupa FILIP BANOVAČ, HR-52100 Pula, KOPARSKA 39, OIB 39884995902, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine, prometnica s pratećom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK)

čija trasa ide preko k.č.br.1631/3, 1585/2, 1631/7, 1631/16, 1585/4, 1579/7, 1627/2, 1627/1, 1628/19 i 1628/20 sve u k.o. Pula

- građenje građevine namijenjena gospodarenju otpadom, 2.b skupine, reciklažno dvorište

na građevnoj čestici koju čini dio k.č.br. 1631/3 u k.o. Pula i u cijelosti k.č.br. 812/6 i 812/4 u k.o. Galižana

- građenje građevine infrastrukturne namjene vodno-gospodarskog sustava (vodovodni cjevovod), 2.b skupine, vodoopskrbna mreža

čija trasa ide preko k.č.br.1631/3, 1585/2, 1631/7, 1631/16, 1585/4, 1579/7, 1627/2, 1627/1, 1628/19 i 1628/20 sve u k.o. Pula

za koje su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

idejni projekt, oznake PP-08/23-ID od 03.2023. godine,

- projektanti:
 - Filip Banovac, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4334
 - Darija Šarić, dipl.ing. arh., broj ovlaštenja A 2962
 - Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 976
 - Ljubiša Ivković, dipl.ing. el., broj ovlaštenja E 671
 - Marino Drandić, mag.ing.el.techn.inf., broj ovlaštenja E 2849
- projektantski ured: PRIMUM ING. d.o.o., HR-52100 Pula, Koparska ulica - Via Capodistria 39, OIB 42288668892



potpisan kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

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

- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Rijeka, HR-51211 Matulji, Marinčićeva ulica 3
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 700/23-07/114, URBROJ: 3-001-002-01/RŠ-23-02 od 09.02.2023. godine
- HEP-Proizvodnja d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 37
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula, HR-52100 Pula, Vergerijeva 6
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, BROJ: 401100102/936/23AV od 25.01.2023. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/23-01/2035, URBROJ: 376-05-3-23-02 od 02.02.2023. godine
- VODOVOD PULA d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva 9
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, BROJ: 503/2023-100/RT od 25.01.2023. godine
- PLINARA d.o.o., HR-52100 Pula, Industrijska ulica 17
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, broj T/14843/23 od 13.02.2023. godine
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za urbanizam, investicije i razvojne projekte, Odsjek za investicije, HR-52100 Pula, Forum 2
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 944-09/23-02/28, URBROJ: 2163-7-04-02-0450-23-2 od 31.01.2023. godine
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe, HR-52100 Pula, Forum 2
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 373-01/23-01/37, URBROJ: 2163-7-03-02-0153-23-2 od 30.01.2023. godine
- Grad Pula-Pola, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjek za zaštitu okoliša, HR-52100 Pula, Forum 2
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 351-01/23-01/41, URBROJ: 2163-7-03-03-0341-23-2 od 09.02.2023. godine
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Rijeka, Tehnička ispostava Pula, HR-52100 Pula, Partizanski put 140
 - dostavljeno očitovanje da nije nadležno za utvrđivanje posebnih uvjeta - Obavijest o nenadležnosti, KLASA: 340-09/23-05/76, URBROJ: 345-930-562/12-23-02 od 01.02.2023. godine
- Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Buzet, HR-52420 Buzet, Naselje Goričica 2
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: BU/23-01/111, URBROJ: 00-02-03/04-23-03 od 25.01.2023. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, HR-51000 Rijeka, Đure Šporera 3
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 325-09/23-03/0000594, URBROJ: 374-3302-1-23-2 od 19.01.2023. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 245-02/23-03/486, URBROJ: 511-01-378-23-2.I.B od 23.01.2023. godine



- HŽ Infrastruktura d.o.o., Sektor za razvoj, pripremu i provedbu investicija i EU fondova, HR-10000 Zagreb, Mihanovićeve 12
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, broj 38/23 od 31.01.2023. godine
- Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 284
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba sanitarne inspekcije, HR-51000 Rijeka, Riva 10
 - nije utvrđeno u roku, smatra se da posebnih uvjeta nema
- Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba za nadzor zaštite na radu, HR-51000 Rijeka, Lošinjska 16
 - utvrđeni posebni uvjeti - Posebni uvjeti, KLASA: 116-03/23-01/62, URBROJ: 443-02-02-19-23-33 od 20.01.2023. godine

III. Namjeravani zahvat u prostoru planira se realizirati **u dvije ETAPE, od kojih će Etapa 1. imati dvije FAZE**, na način:

- **ETAPA 1.** - izgradnja prometnice dužina 265 m, sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK i izgradnja vodoopskrbnog cjevovoda čija trasa ide preko k.č.br.1631/3, 1585/2, 1631/7, 1631/16, 1585/4, 1579/7, 1627/2, 1627/1, 1628/19 i 1628/20 sve u k.o. Pula

Za ETAPU 1. ishodit će se dvije građevinske dozvole:

Prva građevinska dozvola ETAPA 1. FAZA 1.1. – uključuje izgradnju prometnice sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI

Druga građevinska dozvola ETAPA 1. FAZA 1.2. – uključuje izgradnju vodoopskrbnog cjevovoda

- **ETAPA 2.** - izgradnja reciklažnog dvorišta na građevnoj čestici koju čini dio k.č.br. 1631/3 u k.o. Pula i u cijelosti k.č.br.812/6 i 812/4 obje u k.o. Galižana

Za ETAPU 2. ishodit će se zasebna građevinska dozvola.

IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podneti 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 po opunomoćeniku PRIMUM ING. d.o.o., HR-52100 Pula, Koparska ulica - Via Capodistria 39, OIB 42288668892, koje zastupa FILIP BANOVAČ, HR-52100 Pula, KOPARSKA 39, OIB 39884995902, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 24.03.2023. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2.b skupine, prometnica s pratećom infrastrukturom (oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKK)

čija trasa ide preko k.č.br.1631/3, 1585/2, 1631/7, 1631/16, 1585/4, 1579/7, 1627/2, 1627/1, 1628/19 i 1628/20 sve u k.o. Pula

- građenje građevine namijenjena gospodarenju otpadom, 2.b skupine, reciklažno dvorište na građevnoj čestici koju čini dio k.č.br. 1631/3 u k.o. Pula i u cijelosti k.č.br. 812/6 i 812/4 u k.o. Galižana

- građenje građevine infrastrukturne namjene vodno-gospodarskog sustava (vodovodni cjevovod), 2.b skupine

čija trasa ide preko k.č.br.1631/3, 1585/2, 1631/7, 1631/16, 1585/4, 1579/7, 1627/2, 1627/1, 1628/19 i 1628/20 sve u k.o. Pula



U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložen je idejni projekt u elektroničkom obliku te ovjeren ispis idejnog projekta, iz točke I. izreke ove lokacijske dozvole
- b) punomoć KLASA: 351-01/23-01/216, URBROJ: 2163-7-01-01-0341-23-1 od dana 23.03. 2023. godine kojom Grad Pula – Pola opunomoćuje tvrtku PRIMUM ING d.o.o. za zastupanje u predmetnom postupku izdavanja lokacijske dozvole
- c) izjave projektanata svih struka o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planovima, posebnim zakonima i propisima – u sklopu idejnog projekta
- d) Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša i energetike, Uprave za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, KLASA: 351-03/17-04/514, URBROJ: 517-06-2-1-1-17-2 od dana 24.03. 2017. godine kojim je navedeno da se za reciklažna dvorišta kao samostalne građevine koja se ne nalazi na prostoru odlagališta otpada nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš niti postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš
- e) geodetska podloga situacije stvarnog stanja, te geodetska situacija obuhvata zahvata u prostoru sa prikazom obuhvata pojedine etape, broj elaborata: 2023-31 iz ožujka 2023. godine izrađen od AEROPHOTO ING d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru geodezije Ivanu Antiću, dipl.ing. geod, broj ovaštenja Geo 1061
- f) potvrda DGU Područnog ureda za katastar Grada Pula – Pola od dana 22.03. 2023. godine, kojom se potvrđuje da je dana 22.03. 2023. godine zaprimljen zahtjev za pregled geodetske podloge za potrebe projekta zajedničke oznake PP-63/22, a koji se vodi kao KLASA: 930-05/23-02/39, URBROJ: 15-23-1

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti odnosno uvjeti priključenja 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:
 - PPUG Pula - ("Službene novine Grada Pule" br.: 12/06., 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 07/15., 10/15. -pročišćeni tekst, 05/16., 08/16. - pročišćeni tekst, 02/17., 05/17., pročišćeni tekst 08/17, 20/18, pročišćeni tekst 1/19., 11/19. i pročišćeni tekst 13/19.).
 - GUP Grada Pule - X. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08., 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., 19/14.-pročišćeni tekst, 7/15., 9/15.-pročišćeni tekst, 2/17., 5/17., 9/17.-pročišćeni tekst, 20/18., 2/19.-pročišćeni tekst, 8/19., 11/19., 08/20.-pročišćeni tekst i 03/21., 04/21. i 06/21 . pročišćeni tekst)

Prema Prostornom planu uređenja Grada Pule i kartografskim prikazima koji su od utjecaja na obuhvat zahvata u prostoru isti se nalazi: izvan zaštićenog obalnog pojasa mora, dijelom unutar neizgrađenog građevinskog područja i dijelom unutar izgrađenog građevinskog područja, unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Pula-Pola.

Prema GUP-u i kartografskim prikazima:

- ETAPA 1. predmetnog zahvata u prostoru (infrastrukturne građevine - prometnica sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI te vodovodni cjevovod) se nalazi:
 - prema kartografskom prikazu 1. – Korištenje i namjena prostora – unutar površine gospodarske namjene – poslovno – proizvodne namjene, oznake „I2, K1“
 - smještaj građevina u skladu je s odredbama članka 51. Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule- Pola



- ETAPA 2. predmetnog zahvata u prostoru (reciklažno dvorište) se nalazi:
 - prema kartografskom prikazu br. 1. – korištenje i namjena prostora – unutar zone gospodarske namjene - proizvodna, industrijsko – zanatska namjena, oznake „I2“
 - prema kartografskom prikazu br. 2. – mreža gospodarskih i društvenih djelatnosti – unutar obuhvata planiranih građevina
 - prema kartografskom prikazu br. 3.1. – promet – izvan obuhvata planiranih građevina
 - prema kartografskom prikazu br. 3.2. – telekomunikacije – izvan obuhvata planiranih građevina
 - prema kartografskom prikazu br. 3.3. – energetska sustav – izvan obuhvata planiranih građevina
 - prema kartografskom prikazu br. 3.4.1. – vodnogospodarski sustav – korištenje voda – izvan obuhvata planiranih građevina
 - prema kartografskom prikazu br. 3.4.2. – vodnogospodarski sustav – odvodnja otpadnih voda – izvan obuhvata planiranih građevina
 - prema kartografskom prikazu br. 4.1. – uvjeti korištenja – izvan obuhvata planiranih građevina
 - prema kartografskom prikazu br. 4.2. – područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite – izvan obuhvata
 - prema kartografskom prikazu 4.3. – način gradnje – unutar oznake zone 51 – urbana morfologija „G“ – područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita, minimalna površina izgrađenosti 400 m², maksimalna 25000 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50, najviša visina 15 m, uz napomenu da se iznimno od uvjeta određenih tablicom za zonu 51, u slučaju gradnje reciklažnog dvorišta unutar te zone, ne primjenjuje utvrđena minimalna površina izgrađenosti
 - prema kartografskom prikazu 4.4. – oblici korištenja – unutar postojeće izgrađene zone
 - smještaj i namjena građevine u skladu je s odredbama članka 24. Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule – Pola, kojim je navedeno da je, između ostalog, unutar površina industrijsko – zanatske namjene (I2) dozvoljena gradnja reciklažnih dvorišta i sortirnica primarno izdvojenih korisnih dijelova otpada iz komunalnog otpada kao zahvata u sustavu cjelovitog gospodarenja otpadom Grada Pula-Pola.
- 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
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja
- f) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, koji je bio zakazan za 14.09. 2023. godine, pozivu se nije odazvala niti jedna od pozvanih stranaka, ali je pozvana stranka TEHNOMONT d.o.o. Pula, kao vlasnik nekretnine koju čini k.č.br. 1631/3 u k.o. Pula, a koja nekretnina se nalazi unutar obuhvata zahvata, dostavila pisanu izjavu o suglasnosti za izdavanje lokacijske dozvole, a koja izjava je priložena uz zabilješku u spisu URBROJ: 2163-7-05-03-0404-23-0006.

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, broj 115/16, 114/22).



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

POMOĆNIK PROČELNIKA
Zlatko Džananović, mag. iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>),
 - GRAD PULA - POLA
HR-52100 Pula, Forum 1
putem opunomoćenika
FILIP BANOVAČ - opunomoćenik
HR-52100 Pula, KOPARSKA 39
- ispis elektroničke isprave putem pošte
 - TEHNOMONT d.d.
HR-52100 Pula, Industrijska 4
- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela i putem elektroničke oglasne ploče (<https://dpzvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>) – strankama koje se nisu odazvale na uvid u spis predmeta





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE**

**REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI**

*Procjeniteljsko povjerenstvo
za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/25-03/11
URBROJ:2163-7-05-0524-25-4
Pula, 17.02.2025

Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. Z-3/25-P-1/25 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina kč.br. 1631/20 k.o. Pula i kč.br. 8146 k.o. Galizana
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. Z-3/25-P-1/25 iz siječnja 2025. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina **kč.br. 1631/20 k.o. Pula i kč.br. 8146 k.o. Galizana**, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 17. veljače 2025. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište k.č.br. 1631/20, k.o. Pula u elaboratu vještaka u iznosu od 122,79 eura/m² manja je u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te ista nije prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

Napominjemo da prosječna cijena građevinskog zemljišta u katastarskoj općini Pula u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka za površinu 0 - 1.000,00 m² iznosi 134,34 eura/m².

Iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište k.č.br. 8146, k.o. Galižana u elaboratu vještaka u datumu vrednovanja je u okviru u odnosu na prosječne cijene iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave te je ista prihvatljiva u odnosu na generiranu prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
 - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

GRAD PULA-POLA

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za gradnju

REGIONE ISTRIANA

CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALLA GESTIONE DEI BENI

PATRIMONIALI E RAPPORTI GIURIDICO PATRIMONIALI

Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/23-01/000005

URBROJ: 2163-7-05-03-0404-23-0011

Pula, 01.12.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 14.11.2023. godine izdano rješenje (Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000005, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-23-0008 od 23.10.2023. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠI SAVJETNIK ZA GRADNJU
 . Gorana Martinović, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD PULA - POLA
 HR-52100 Pula, Forum 1
 putem opunomoćenike
 - FILIP BANOVAČ
 HR-52100 Pula, KOPARSKA 39



