

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. studenog 2019. godine, donosi

ODLUKU

o kupnji zemljišta – k.č. br. 1866/7 i k.č. br. 1914/11 obje k.o. Pula (Ulica Bože Gumpca u Puli)

I

Utvrđuje se:

- da je dana 11. prosinca 2018. godine izdana Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/18-01/000229 Urbroj: 2168/01-03-05-0388-18-0002 kojom se dopušta investitoru Gradu Puli građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava – autobusnih ugibališta s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1866/1 i dijelu k.č. br. 1914/4 obje k.o. Pula (Pula, Ulica Bože Gumpca), koja dozvola je postala pravomoćna dana 03.01.2019. god.,
- da je od strane društva AGG d.o.o. izrađen Geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu provedbe građevinske dozvole odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina na k.č. br. 1866/1 i k.č. br. 1914/4 obje k.o. Pula, broj elaborata: 19-2019 od 12. veljače 2019. godine koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave o tehničkoj ispravnosti Klasa: 932-06/2019-02/783 Urbroj: 541-23-2/1-19-3 od 08. svibnja 2019. godine,
- da je navedenim Geodetskim elaboratom predviđena parcelacija nekretnina u vlasništvu trgovačkog društva DUE TI DVA d.o.o., i to k.č. br. 1866/1 k.o. Pula površine 3595 m² na način da k.č. br. 1866/1 k.o. Pula ima površinu od 3523 m², dok novoformirana k.č. br. 1866/7 k.o. Pula ima površinu od 72 m² i predstavlja sastavni dio autobusnog ugibališta te k.č. br. 1914/4 k.o. Pula površine 6246 m² na način da k.č. br. 1914/4 k.o. Pula ima površinu od 6136 m², dok novoformirana k.č. br. 1914/11 k.o. Pula ima površinu od 110 m² i predstavlja sastavni dio autobusnog ugibališta,
- da su od strane stalnog sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović iz lipnja 2019. godine izrađeni Procjembeni elaborati kojima je utvrđena naknada za predmetne nekretnine, i to za novoformiranu nekretninu k.č. br. 1866/7 k.o. Pula površine 72 m² u iznosu od 98.400,00 kn te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 1914/11 k.o. Pula površine 110 m² u iznosu od 139.600,00 kn,
- da se društvo Due ti dva d.o.o. očitovalo dopisom od 29. srpnja 2019. godine da su suglasni sa navedenim Procjembenim elaboratima, pod uvjetom da se iznosi iz procjena uvećaju za porez na dodanu vrijednost, s obzirom da je za novoformirane čestice ishodovana građevinska dozvola.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje autobusnih ugibališta u Ulici Bože Gumpca u Puli, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji između društva DUE TI DVA d.o.o., OIB 56157928213, Rovinj, Ulica Domenica Segalla 8 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane,



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji novoformiranih nekretnina k.č. br. 1866/7 k.o. Pula površine 72 m² i k.č. br. 1914/11 k.o. Pula površine 110 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u ukupnom iznosu od 238.000,00 kn uvećano za porez na dodanu vrijednost, u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

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

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/397

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-19-7

Pula, 25. studenog 2019.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

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

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se, za potrebe izgradnje autobusnih ugibališta u Ulici Bože Gumpca u Puli, pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji novoformiranih nekretnina k.č. br. 1866/7 k.o. Pula površine 72 m² i k.č. br. 1914/11 k.o. Pula površine 110 m², u vlasništvu društva DUE TI DVA d.o.o. Rovinj.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 11. prosinca 2018. godine izdana je Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/18-01/000229 Urbroj: 2168/01-03-05-0388-18-0002 kojom se dopušta investitoru Gradu Puli građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava – autobusnih ugibališta s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1866/1 i dijelu k.č. br. 1914/4 obje k.o. Pula (Pula, Ulica Bože Gumpca), koja dozvola je postala pravomoćna dana 03.01.2019. godine.

Od strane društva AGG d.o.o. izrađen je Geodetski elaborat za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta, izrađen u svrhu provedbe građevinske dozvole odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina na k.č. br. 1866/1 i k.č. br. 1914/4 obje k.o. Pula, broj elaborata: 19-2019 od 12. veljače 2019. godine koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave o tehničkoj ispravnosti Klasa: 932-06/2019-02/783 Urbroj: 541-23-2/1-19-3 od 08. svibnja 2019. godine.

Navedenim Geodetskim elaboratom predviđena je parcelacija nekretnina u vlasništvu trgovačkog društva DUE TI DVA d.o.o., i to k.č. br. 1866/1 k.o. Pula površine 3595 m² na način da k.č. br. 1866/1 k.o. Pula ima površinu od 3523 m², dok novoformirana k.č. br. 1866/7 k.o. Pula ima površinu od 72 m² i predstavlja sastavni dio autobusnog ugibališta te k.č. br. 1914/4 k.o. Pula površine 6246 m² na način da k.č. br. 1914/4 k.o. Pula ima površinu od 6136 m², dok novoformirana k.č. br. 1914/11 k.o. Pula ima površinu od 110 m² i predstavlja sastavni dio autobusnog ugibališta.

Od strane stalnog sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović iz lipnja 2019. godine izrađeni su Procjembeni elaborati kojima je utvrđena naknada za predmetne nekretnine, i to za novoformiranu nekretninu k.č. br. 1866/7 k.o. Pula površine 72 m² u iznosu od 98.400,00 kn (184,55 €/m²) te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 1914/11 k.o. Pula površine 110 m² u iznosu od 139.600,00 kn (171,36 €/m²).

Društvo Due ti dva d.o.o. očitovalo se dopisom od 29. srpnja 2019. godine da su suglasni sa navedenim Procjembenim elaboratima, pod uvjetom da se iznosi iz procjena uvećaju za porez na dodanu vrijednost, s obzirom da je za novoformirane čestice ishodovana građevinska dozvola.

Stoga se prijedlogom ove Odluke predlaže sklapanje Ugovora o kupoprodaji novoformiranih nekretnina k.č. br. 1866/7 k.o. Pula površine 72 m² i k.č. br. 1914/11 k.o. Pula površine 110

m2 u vlasništvu društva DUE TI DVA d.o.o. Rovinj, koje predstavljaju autobusna ugibališta u Ulici Bože Gumpca u Puli, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 238.000,00 kn uvećano za porez na dodanu vrijednost, u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

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

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0448-411190 Zemljište – stvarni troškovi gradnje (Ugovor Klasa: 023-01/16-01/35 Urbroj: 2168/01-03-03-0292-16-1 od 13.01.2016. godine sa društvom AM PS OMIKRON Nekretnine d.o.o.).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

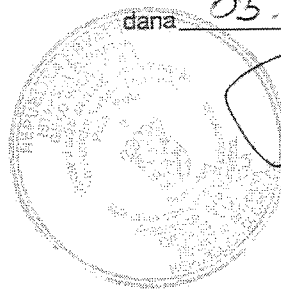


REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

Rješenje je postalo pravomoćno

dana 03.01.2019.

Potpis ovlaštene osobe



KLASA: UP/I-361-03/18-01/000229
URBROJ: 2168/01-03-05-0388-18-0002
Pula, 11.12.2018.

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

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

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

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava - autobusno ugibalište s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1866/1, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava - autobusno ugibalište s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1914/4,

obje u k.o. Pula (Pula, Ulica Bože Gumpca),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 1726/18, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Jasminka Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198, a sadržava:

1. građevinski projekt – prometni projekt i projekt prometnih površina oznake 1726/18-1 od 10.2018. godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektant Jasminka Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198 (iz VIA ING d. o. o. HR-52100 Pula, Dobričeva 30, OIB 93874487104) - MAPA _1
2. geodetska podloga za građevine i zahvate u prostoru oznake 218/18 od 10.2018. godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektant Filip Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (iz A. G. G. d. o. o. HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629) - MAPA _2.

- II. Ova građevinska dozvola se izdaje investitoru GRAD PULA-POLA radi građenja predmetne građevine. Radovi se moraju izvoditi prema uvjetima određenim u glavnom projektu koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, propisima, normama i ostalim propisima koji određuju izvođenje tih radova.
- III. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- IV. Investitor mora građenje građevine, te stručni nadzor građenja, povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora. Izvođač na gradilištu mora imati zakonom propisanu dokumentaciju.
- V. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisano prijaviti početak građenja. U prijavi početka građenja je investitor dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera.
- VI. Građenju odobrene građevine se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s ovom dozvolom. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
- VII. Izgrađena građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za istu može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što se za istu izda akt za uporabu.

OBRAZLOŽENJE

Investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 16.11.2018. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava - autobusno ugibalište s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1866/1, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava - autobusno ugibalište s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1914/4

obje u k.o. Pula (Pula, Ulica Bože Gumpca), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole.
- b) priložene su propisane izjave projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti glavnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1726/18-1 od listopada 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Jasminki Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198
- c) kontrola glavnog projekta nije propisana Zakonom
- d) Priložen je ispunjeni IM i AIM obrazac za obračun vodnog doprinosa, a trasa odobrene građevine se nalazi **izvan** zaštićenog obalnog područja mora

e) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela:

- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Potvrda, KLASA: 540-02/18-05/6482, URBROJ: 534-07-4-4-1/2-18-2, od 29.10.2018. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/18-02/7993, URBROJ: 376-10-18-2, od 22.10.2018. godine
- PRAGRANDE d.o.o. - Potvrda glavnog projekta, BROJ: 2193, od 05.11.2018. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Potvrda glavnog projekta, BROJ: 401100102/EJ/14522, od 12.11.2018. godine
- VODOVOD PULA d.o.o. - Suglasnost, BROJ: 7500/18-100/RT-mv, od 23.10.2018. godine
- PLINARA d.o.o. - Suglasnost, BROJ: T/12758/18, od 29.10.2018. godine.

f) priložen je dokaz pravnog interesa

- verificirani e-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, z.k. ul. 12674 za k.č. br. 1866/1 i z.k. ull. 12585 za k.č. br. 1914/1, obje u k.o. Pula od dana 14.11. 2018. godine, iz kojih je vidljivo da je vlasnik navedenih nekretnina DUE TI DVA d.o.o. iz Rovinja, D. Segalle 8
- Ovjerovljene pisane suglasnosti DUE TI DVA d.o.o. izdane investitoru za izdavanje građevinske dozvole za građenje autobusnih ugibališta.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

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

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

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni -K1 - trgovačko uslužna namjena

Kartografski prikaz iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileži spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom 51. Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule i člankom 10. i 15. Odredbi za provođenje UPU Istočna poslovna zona.

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

- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) geodetska podloga za građevine i zahvate u prostoru je ovjerena od Područnog ureda za katastar Pula-Pola KLASA: 936-03/18-02/106 URBROJ: 541-27-01/1-18-2 od dana 07.11. 2018. godine
- g) nema stranaka u postupku kojima bi trebalo omogućiti da izvrše uvid u spis predmeta, obzirom da je vlasnik nekretnina DUE TI DVA d.o.o., HR-52210 Rovinj, D. Segalla 8, izdao pisanu suglasnost investitoru za izdavanje građevinske dozvole

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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

DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA, tijelu nadležnom za izgradnju, održavanje i promet, sa glavnim projektom u dva primjerka,
2. DUE TI DVA d.o.o., HR-52210 Rovinj, D. Segalla 8
3. U spis – ovdje

Na znanje nakon pravomoćnosti:

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

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina
Rješenje br: 4Su-914/14
52100 Pula, Kašćuni 1
Telefon:0992303582
E-mail:jasminka.doblanovic@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište k.č. 1914/11 k.o. Pula**

Lokacija: **52100 Pula, ulica Bože Gumpca**

Naručitelj: **Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu**
OIB:79517841355

Narudžbenica br.2168/01-03-06-00-0384-19-262

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - naknade za potpuno izvlaštenje**

Pula, lipanj 2019. godine

NARUČITELJ: Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu

VLASNIK: DUE TI DVA D.O.O. ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)
OIB: 56157928213

IZVRŠITELJ: **Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.**
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Adresa:	52100 Pula, ulica Bože Gumpca
Zemljišnoknjižni uložak:	12585
Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje (prema geodetskom elaboratu br. 19-2019 izrađenom od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula -veljača 2019.):	1914/11 površine 110m ²
Matična katastarska čestica br.:	1914/4 površine 6246m ²
Matična katastarska čestica nakon izvlaštenja br.:	1914/11 površine 6136m ²
ZK Katastarska općina:	Pula
Općinski sud u	Puli
Namjena:	Građevinsko zemljište
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za izvlaštenu nekretninu
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Pokazatelji vrijednosti	
Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje:	139,607.73 kn
Posljedični gubici:	nema
Posljedični dobici:	nema

Mišljenja sam da naknada za potpuno izvlaštenje
za nekretninu koja se Građevinsko zemljište k.č.br. 1914/11 k.o. Pula
izvlašćuje:
na lokaciji: 52100 Pula, ulica Bože Gumpca
iznosi :

139,600.00 kn

ili po tečaju 1 € = 7.406585 kn

18,848.09 €



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

Broj: 4 Su-914/14

Datum: 28. prosinca 2015.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15), 28. prosinca 2015.

riješio je

JASMINKA PEHARDA - DOBLANOVIĆ, OIB: 74767382290, od oca Janka, rođena 10. ožujka 1961. diplomirana inženjerka arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: GRADITELJSTVO.

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 28. prosinca 2015., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jasminka Peharda - Doblanović podnijela je zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 10. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



DNA:

1. Jasminka Peharda – Doblanović, Pula, Kašćuni 1
2. Općinski sud u Puli-Pola
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



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

Broj: 4 Su-914/14-17
Datum: 21. ožujka 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15) - dalje Pravilnik, dana 21. ožujka 2016.,

riješio je

Područje vještačenja stalne sudske vještakinje JASMINKE PEHARDA – DOBLANOVIĆ, dipl. inženjerke arhitekture iz Pule-Pola, Kašćuni 1, OIB:74767382290, određeno rešenjem broj 4 Su-914/14 od 28. prosinca 2015., STRUKE GRADITELJSTVO proširuje se i na PROCJENU NEKRETNINA.

Obrazloženje

Jasminka Peharda Doblanović, dipl. inženjerka arhitekture iz Pule-Pola, rješenjem predsjednika suda od 28. prosinca 2015., broj 4 Su-914/14, imenovana je stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine.

Imenovana vještakinja uputila je sudu zahtjev od 15. ožujka 2016., kojim je zatražila da joj se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja struke graditeljstvo i na područje procjene nekretnina.

Kako je u odredbi članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu obuku, a Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja je već u prijedlogu za imenovanje, pod u brojem: So-1928/2015 od 19. studenoga 2015., predložilo da se kandidatkinja imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina, to se područje vještačenja struke graditeljstvo proširuje i na procjenu nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučenom pošiljkom predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola. Žalba se podnosi u dva primjerka.

DNA:

1. Jasminka Peharda Doblanović, Pula-Pola, Kašćuni 1
2. Ministarstvo pravosuđa RH, Zagreb
3. Općinski sud u Puli-Pola, po konačnosti

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)
 - 6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka
- 6.4. Procjena naknade za gubitak prava
 - 6.4.1. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke
- 6.5. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu

7. Rekapitulacija - zaključak

8. Izjava vještaka

9. Popis primijenjenih propisa i literature

10. Prilozi

1. Prijedlog

Na temelju zahtjeva naručitelja, Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu zatražena je izrada procjene iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, novoformirana katastarska čestica k.č.1914/11k.o. Pula nastala od matične katastarske čestice br. 1914/4 upisane u ZK uložak 12585 Općinskog suda u Puli, zemljišno-knjižni odjel Pula, katastarska općina Pula.

2. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine radi utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenja u svrhu izgradnje autobusnog ugibališta sa nadstrešnicom u ulici Bože Gumpca u Puli. Sukladno nalogu naručitelja potrebno je izraditi izračun naknade sukladno pozitivnim propisima.

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

Svrha zadatka je utvrđivanje visine naknade za potpuno izvlaštenje novonastale k.č.br. 1914/11 k.o. Pula za potrebe izgradnje autobusnog ugibališta sa nadstrešnicom u ulici Bože Gumpca u Puli sve prema Građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-0002 od 11.12.2018.g. Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 13.06.2019. godine.

Sukladno čl. 49 Zakona o procjeni nekretnina tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 46. točke 3. Zakona utvrđuje se na temelju odredbi Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Člankom 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja - prije pravomoćnosti Građevinske dozvole (03.01.2019). Dan vrednovanja je 13.06.2019.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. Geodetski elaborat br. 19-2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula (veljača 2019.)
2. Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-2 od 11.12.2018.
3. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.:12674, k.o. Pula, stanje na dan 09.06.2019.
4. E - Posjedovni list br. 11816 stanje na dan 09.06.2019.
5. E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 10. 06. 2019.

3. NALAZ

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u širem centru grada Pule, gradska četvrt Kaštanjer. Neposredno okruženje čini mješovita višestambena i poslovna gradnja. U smislu sadržajne opskrbljenosti u neposrednoj blizini i na pješačkoj udaljenosti se nalaze svi sadržaji koji definiraju standard življenja (škola, bolnica, trgovački centri itd.). Od užeg centra lokacija je udaljena cca 1,0km.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
12585	Pula	1914/4	ORANICA	6,246.00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				6,246.00

Vlasnik: DUE TI DVA D.O.O. ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8, ROVINJ
52210 ROVINJ (ROVIGNO)

Zabilježba: nema

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

K.č. 1914/4 k.o. Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 11816

Stanje na dan 09.06.2019.

k.o. Pula

1914/4	ORANICA	površine	6246.00 m2
ukupno:			6246.00 m2

izvor:www.katastar.hr

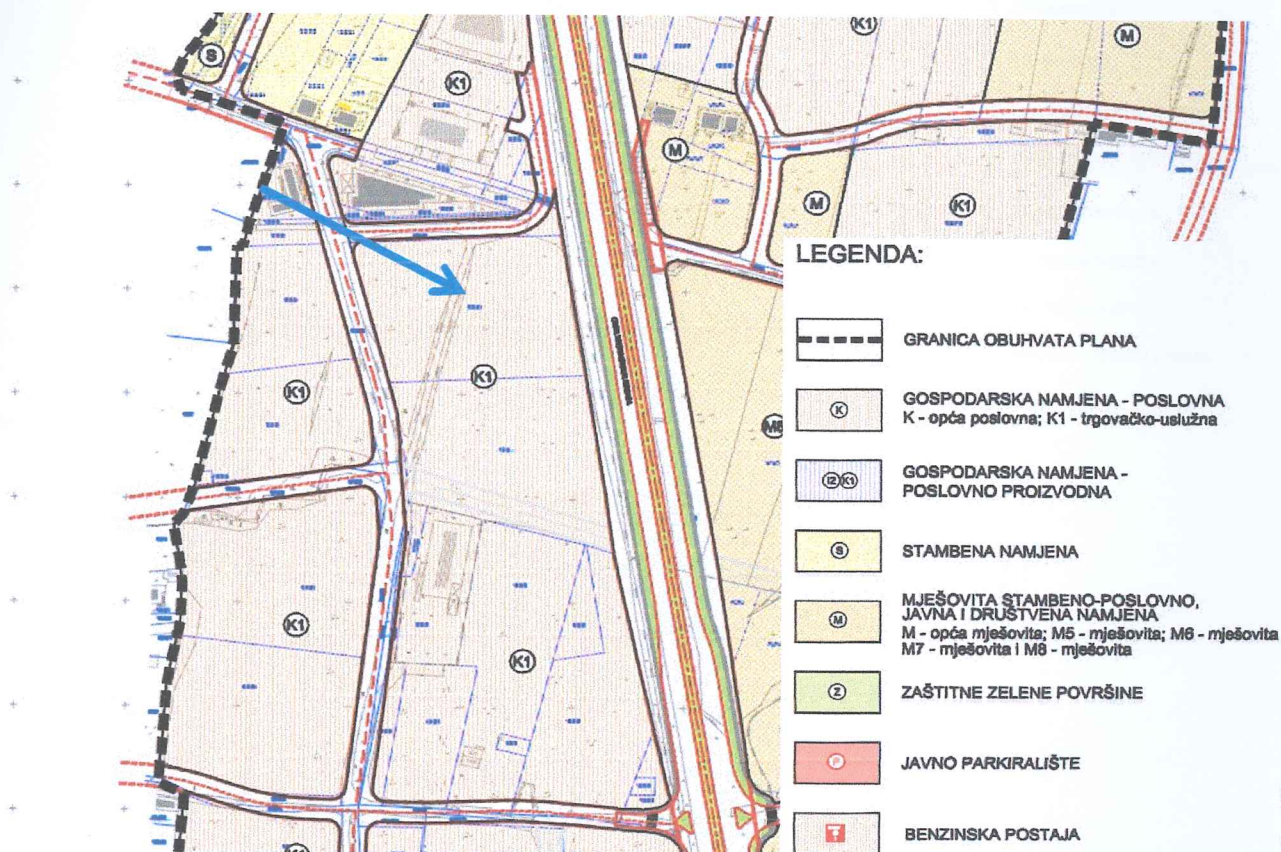
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantan prostorni plan je Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona" ("Službene novine Grada Pule", br. 12/12).

Izvodi iz UPU-a "Istočna poslovna zona" :

Izvor: www.pula.hr

list. Br. 1 Korištenje i namjena površina



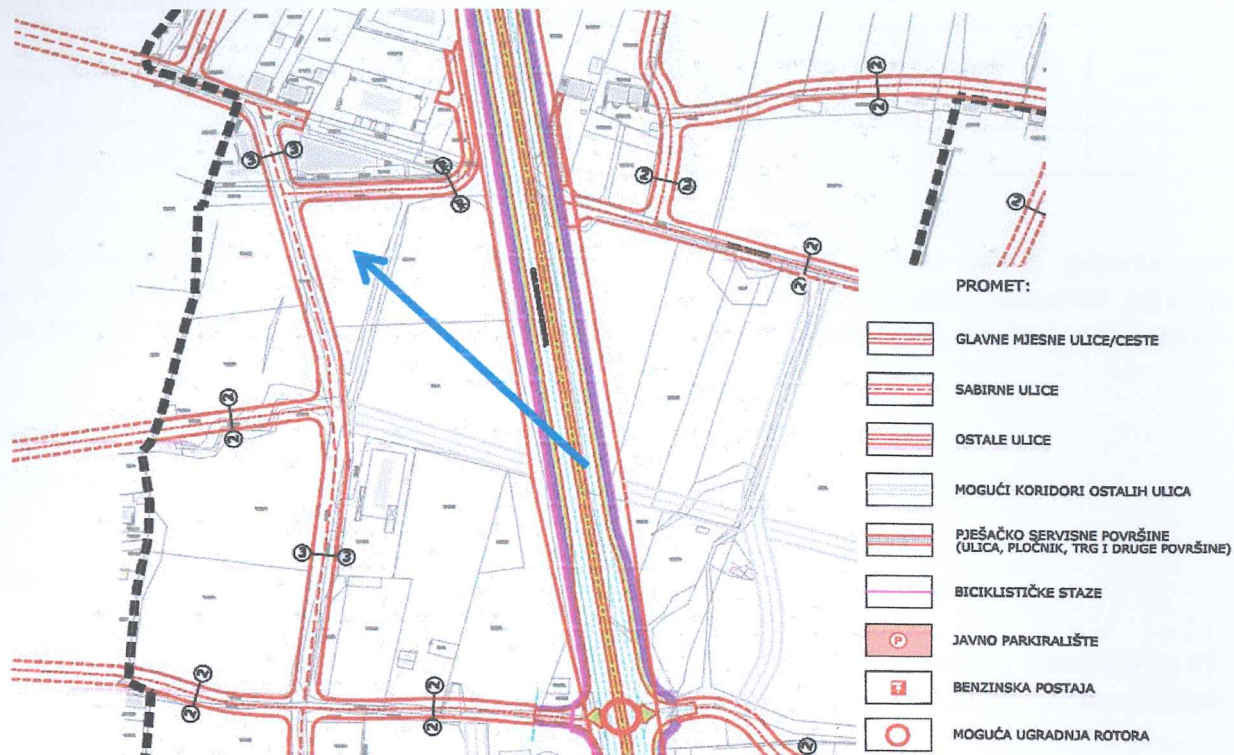
Prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja matična katastarska čestica se nalazi unutar zone poslovne - trgovačko-uslužne namjene (K1).

Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti.

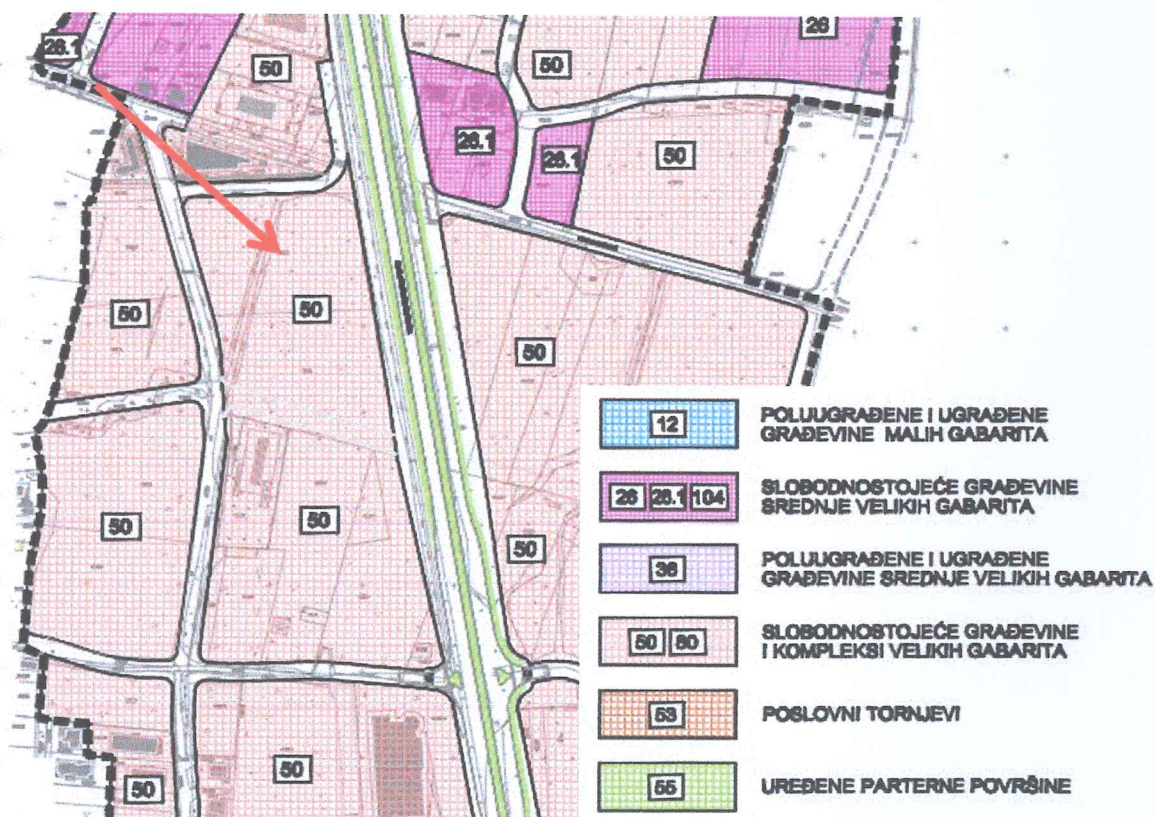
U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.
- djelatnosti sporta i rekreacije

List br.2.1. Prometna , ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet



List br.4. Način i uvjeti gradnje



U dijelu određivanja načina i uvjeta gradnje na lokaciji je određena zona br. 50 sa slijedećim osnovnim lokacijskim parametrima:

Oznaka zone	Urbana morfologija	Minimalna površina izgrađ.(m ²)	Maks. površina izgrađ.(m ²)	Maks. koeficijent izgrađenosti	Najviša visina (m)	Najveći broj etaža	Maks. koeficijent iskorištenosti
50	G	200	10000	0.5	15	5	3

Urbana morfologija G podrazumijeva slobodnostojeće građevine i komplekse velikih gabarita svih namjena osim novoplanirane stambene koje su od susjednih građevina odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 12 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 6 metara.

Napomena:

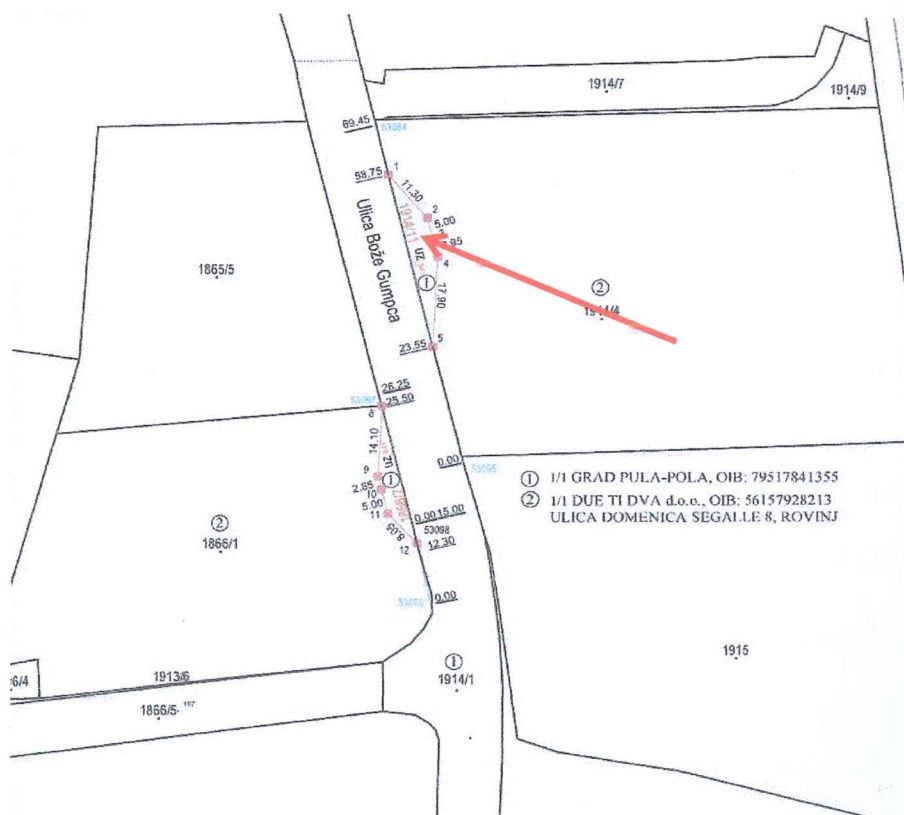
Za područje obuhvata UPU-a plansko rješenje nije mijenjano nakon izdavanja Građevinske dozvole.

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje, temeljem Geodetskog elaborata br. 19-2019 izrađenog od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula (veljača 2019.), novonastale k.č 1914/11 k.o. Pula.

Katastarska čestica je nastala od matične katastarske čestice 1914/4 k.o.Pula.

Izvadak iz geodetskog elaborata dat je u nastavku.



Katastarska čestica će se formirati za potrebe izgradnje autobusnog ugibališta sa nadstrešnicom u ulici Bože Gumpca u Puli sve prema Građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-0002 od 11.12.2018.g.

U naravi na novoformiranoj k.č. 1914/11 je već izvedeno autobusno ugibalište bez nadstrešnice, vidljivo iz prikaza u nastavku i fotodokumentacije.



Matična k.č. 1914/4 je u naravi neuređeno građevinsko zemljište (djelomično nasuto) koje nije privedeno prostorno planskoj namjeni.

Datum očevida: 13.06.2019.
Datum kakvoće: 03.01.2019.
Datum vrednovanja: 13.06.2019.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je slijedeće službena dokumentacija:

Geodetski elaborat br. 19-2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula (veljača 2019.)

Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-2 od 11.12.2018.

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. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak je u 2016. dobio na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018.

Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti.

Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini. (Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2017.g. od 22.02.2017.g.)

4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 17. od srpnja 2016., sektor Nekretnine:

"Unatoč poboljšanoj financijskoj dostupnosti stambenih nekretnina, snažniji oporavak potražnje za stambenim jedinicama, a time i aktivnosti poduzeća povezanih s ovim tržištem, izgledan je tek sa stabilnijim i jačim ekonomskim oporavkom. Stoga se i u sljedećem razdoblju očekuje stagnacija na ovom tržištu."

Blagi realni gospodarski rast ostvaren tijekom 2015., a koji se čita u pozitivnim trendovima na tržištu rada, nije dovoljno snažan da znatnije stimulira stambenu potražnju (Slika 55.).

Slika 55. Unatoč pozitivnim kretanjima na tržištu rada, kućanstva se nastavljaju suzdržavati od dugoročnih ulaganja



Investicijska aktivnost kućanstava u obliku planiranja kupnje ili gradnje stambenih nekretnina kontinuirano se smanjivala tijekom 2015. Isti je trend nastavljen 2016 g., što je posljedica oslabljenoga kapaciteta i sklonosti kućanstava zaduživanju, posebice dugoročnom. Tako su tijekom cijele 2015. cijene stambenih nekretnina padale (godišnji pad cijena krajem 2015. iznosio je -2,1%). Smanjenje cijena stambenih nekretnina blago se ubrzalo u odnosu na 2014. godinu, no ta je cjenovna korekcija bila i nadalje ispod višegodišnjeg prosjeka, kada su se cijene u jednoj godini znale smanjiti i za više od 6%.

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. POREDBENA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

5.2. PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.3. TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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 UPU-a "Istočna poslovna zona"

namjena zemljišta prema UPU-u - poslovna - trgovačko uslužna namjena (K1)

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 E nekretnine ID PN(PU) 4048631

k.č.2382/1, k.o.Pula. Zemljište se nalazi na Kaštanjeru - ulica Rimske centurijacije. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule mješovita stambeno poslovna javna i društvena namjena. Neizgrađeni uređeni dio naselja.

Datum ugovora:	21.03.2019.	ICSN:	113.50
Površina:	9,790.00 m ²		
Cijena:	1,815,753.14	€	
Cijena po m ² :	185.47 €		
Cjenovni blok:	Pula - stambeno 6		

Usporedba 2 E nekretnine ID PN(PU) 3358219

k.č.2382/4, k.o.Pula. Zemljište se nalazi na Kaštanjeru - ulica Kaštanjer. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule mješovita stambeno poslovna javna i društvena namjena. Neizgrađeni uređeni dio naselja.

Datum ugovora:	14.03.2019.	ICSN:	113.50
Površina:	1,530.00 m ²		
Cijena:	265,914.00 €		
Cijena po m ² :	173.80 €		
Cjenovni blok:	Pula - stambeno 6		

Usporedba 3 E nekretnine ID PN(PU) 3577234

k.č.566/14, k.o.Pula. Zemljište se nalazi na Gregovici - Mutilska ulica. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule mješovita stambeno poslovna javna i društvena namjena. Neizgrađeni uređeni dio naselja.

Datum ugovora:	05.12.2017.	ICSN:	.108.67
Površina:	4,873.00 m ²		
Cijena:	949,260.00 €		
Cijena po m ² :	194.80 €		
Cjenovni blok:	Pula - mješovito 7		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 110.54

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

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ 4Q2019					
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Year							
Quarter							
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.č.2382/1	1,815,753.14	113.50	110.54	0.9739	1,768,399.57	180.63
k.č.2382/4	265,914.00	113.50	110.54	0.9739	258,979.15	169.27
k.č.566/14	949,260.00	108.67	110.54	1.0172	965,594.92	198.15

* izvor: www.dsz.hr

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

52100 Pula, ulica Bože Gumpca	Matična čestica	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	1914/4	k.č.2382/1	k.č.2382/4	k.č.566/14
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	1,768,399.57	258,979.15	965,594.92
Površina zemljišta	6,246.00	9,790.00	1,530.00	4,873.00
Cijena po metru kvadratnom	--	180.63	169.27	198.15
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	bolja	slična	bolja
Prilagodba	1.00	0.90	1.00	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	127.54	162.57	169.27	178.34
Veličina zemljišta	6,246.00	9,790.00	1,530.00	4,873.00
Prilagodba	1.00	1.00	0.80	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	114.62	162.57	135.41	160.50
Kategorija	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	114.62	162.57	135.41	160.50
Oblik	pravilan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	114.62	162.57	135.41	160.50
Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	114.62	162.57	135.41	160.50
Mjera korištenja - k-is	3.0	2.8	2.8	2.0
Prilagodba	1.00	1.04	1.04	1.27
Prilagođena prodajna cijena po m ²	128.52	169.40	140.83	203.84
Cestovni pristup	kolni	kolni	kolni	kolni
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	128.52	169.40	140.83	203.84
Komunalna infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	128.52	169.40	140.83	203.84
Ostalo	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	128.52	169.40	140.83	203.84
Indikator vrijednosti po m²	171.36	169.40	140.83	203.84

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			1.96	30.53	-32.48
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	18%	19%
Kvadrat odstupanja:			3.83	931.79	1,055.16
Standardno odstupanje:	25.76	15%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	51.52	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	1,070,288.26 €
--	-----------------------

6.4. Procjena naknade za gubitak prava

<i>k.č.br./ k.o. Pula</i>	<i>Površina dijela koji se izvlašćuje (m²)</i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije €/m²</i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€)</i>
1914/11	110	171.36	18,849.14 €

6.4.1. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobici: Nema posljedičnog dobitka. Zemljište se nalazi u prvoj kategoriji - pristup sa postojeće prometnice.

Posljedični gubici: Nema posljedičnog gubitka. Izvlaštenjem k.č.1914/11 neće se smanjiti uvjeti korištenja matične katastarske čestice.

6.5. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu	Naknada za izvlaštenje	Naknada za posljedični gubitak	Naknada za posljedični dobitak
18,849.14 €	18,849.14 €	0.00 €	0.00 €

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 52100 Pula, ulica Bože Gumpca

z.k.č.: 1914/11

k.o.: Pula

z.k.ul.: /

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

139,607.73 kn

1€ = 7.406585 kn

zaokruženo

139,600.00 kn

18,849.14 €

zaokruženo

18,848.09 €

Pula, lipanj 2019. 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 elemenati.

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

Jasminka Peharda-Doblanović / dipl.ing./arh.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Pula, lipanj 2019. godine

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina
Rješenje br: 4Su-914/14
52100 Pula, Kašćuni 1
Telefon:0992303582
E-mail:jasminka.doblanovic@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište k.č. 1866/7 k.o. Pula**

Lokacija: **52100 Pula, ulica Bože Gumpca**

Naručitelj: **Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu**
OIB:79517841355

Narudžbenica br.2168/01-03-06-00-0384-19-262

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - naknade za potpuno izvlaštenje**

Pula, lipanj 2019. godine

NARUČITELJ:

Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu

VLASNIK:

DUE TI DVA D.O.O. ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO)

OIB: 56157928213

IZVRŠITELJ:

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Građevinsko zemljište

52100 Pula, ulica Bože Gumpca
12674

Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje
(prema geodetskom elaboratu br. 19-2019
izrađenom od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i
projektiranje Pula -veljača 2019.):

1866/7

površine 72m²

Matična katastarska čestica br.:

1866/1

površine 3595m²

Matična katastarska čestica nakon
izvlaštenja br.:

1866/1

površine 3523m²

ZK Katastarska općina:

Pula

Općinski sud u

Puli

Namjena:

Građevinsko zemljište

Svrha procjenjivanja:

Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine
javne namjene - naknade za potpuno izvlaštenu
nekretninu

Pretpostavka procjenjivanja:

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje:

98,416.79 kn

Posljedični gubici:

nema

Posljedični dobici:

nema

Mišljenje sam da naknada za potpuno izvlaštenje

za nekretninu koja se
izvlašćuje:

Građevinsko zemljište k.č.br. 1866/7 k.o. Pula

na lokaciji:

52100 Pula, ulica Bože Gumpca

iznosi :

98,400.00 kn

ili po tečaju

1 € = 7.406585 kn

13,285.48 €



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

Broj: 4 Su-914/14
Datum: 28. prosinca 2015.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15), 28. prosinca 2015.

riješio je

JASMINKA PEHARDA - DOBLANOVIĆ, OIB: 74767382290, od oca Janka, rođena 10. ožujka 1961. diplomirana inženjerka arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: GRADITELJSTVO.

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 28. prosinca 2015., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jasminka Peharda - Doblanović podnijela je zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 10. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



DNA:

1. Jasminka Peharda – Doblanović, Pula, Kašćuni 1
2. Općinski sud u Puli-Pola
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



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

Broj: 4 Su-914/14-17
Datum: 21. ožujka 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15) - dalje Pravilnik, dana 21. ožujka 2016.,

riješio je

Područje vještačenja stalne sudske vještakinje JASMINKE PEHARDA – DOBLANOVIĆ, dipl. inženjerke arhitekture iz Pule-Pola, Kašćuni 1, OIB:74767382290, određeno rešenjem broj 4 Su-914/14 od 28. prosinca 2015., STRUKE GRADITELJSTVO proširuje se i na PROCJENU NEKRETNINA.

Obrazloženje

Jasminka Peharda Doblanović, dipl. inženjerka arhitekture iz Pule-Pola, rješenjem predsjednika suda od 28. prosinca 2015., broj 4 Su-914/14, imenovana je stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine.

Imenovana vještakinja uputila je sudu zahtjev od 15. ožujka 2016., kojim je zatražila da joj se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja struke graditeljstvo i na područje procjene nekretnina.

Kako je u odredbi članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu obuku, a Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja je već u prijedlogu za imenovanje, pod urbroj: So-1928/2015 od 19. studenoga 2015., predložilo da se kandidatkinja imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina, to se područje vještačenja struke graditeljstvo proširuje i na procjenu nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučenom pošiljkom predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola. Žalba se podnosi u dva primjerka.

DNA:

1. Jasminka Peharda Doblanović, Pula-Pola, Kašćuni 1
2. Ministarstvo pravosuđa RH, Zagreb
3. Općinski sud u Puli-Pola, po konačnosti

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)
 - 6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka
 - 6.4. Procjena naknade za gubitak prava
 - 6.4.1. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke
 - 6.5. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu
- 7. Rekapitulacija - zaključak**
- 8. Izjava vještaka**
- 9. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 10. Prilozi**

1. Prijedlog

Na temelju zahtjeva naručitelja, Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu zatražena je izrada procjene iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, novoformirana katastarska čestica k.č.1866/7k.o. Pula nastala od matične katastarske čestice br. 1866/1 upisane u ZK uložak 12674 Općinskog suda u Puli, zemljišno-knjižni odjel Pula, katastarska općina Pula.

2. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine radi utvrđivanja naknade za potpuno izvlaštenja u svrhu izgradnje autobusnog ugibališta sa nadstrešnicom u ulici Bože Gumpca u Puli. Sukladno nalogu naručitelja potrebno je izraditi izračun naknade sukladno pozitivnim propisima.

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

Svrha zadatka je utvrđivanje visine naknade za potpuno izvlaštenje novonastale k.č.br. 1866/7 k.o. Pula za potrebe izgradnje autobusnog ugibališta sa nadstrešnicom u ulici Bože Gumpca u Puli sve prema Građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-0002 od 11.12.2018.g. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 13.06.2019. godine.

Sukladno čl. 49 Zakona o procjeni nekretnina tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 46. točke 3. Zakona utvrđuje se na temelju odredbi Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Člankom 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktarnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja - prije pravomoćnosti Građevinske dozvole (03.01.2019). Dan vrednovanja je 13.06.2019.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. *Geodetski elaborat br. 19-2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula (veljača 2019.)*
2. *Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-2 od 11.12.2018.*
3. *E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.:12674, k.o. Pula, stanje na dan 09.06.2019.*
4. *E - Posjedovni list br. 11816 stanje na dan 09.06.2019.*
5. *E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 10. 06. 2019.*

3. NALAZ

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u širem centru grada Pule, gradska četvrt Kaštanjer. Neposredno okruženje čini mješovita višestambena i poslovna gradnja. U smislu sadržajne opskrbljenosti u neposrednoj blizini i na pješačkoj udaljenosti se nalaze svi sadržaji koji definiraju standard življenja (škola, bolnica, trgovački centri itd.). Od užeg centra lokacija je udaljena cca 1,0km.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
12674	Pula	1866/1	PAŠNJAK	3,595.00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				3,595.00

Vlasnik: DUE TI DVA D.O.O. ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8, ROVINJ
52210 ROVINJ (ROVIGNO)

Zabilježba: nema

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

K.č. 1866/1 k.o. Pula označena je na digitalnom katastarskom plana u nastavku.



Posjedovni list br. 11816

Stanje na dan 09.06.2019.

k.o. Pula

1866/1	pašnjak	površine	3595.00 m2
	ukupno:		3595.00 m2

izvor: www.katastar.hr

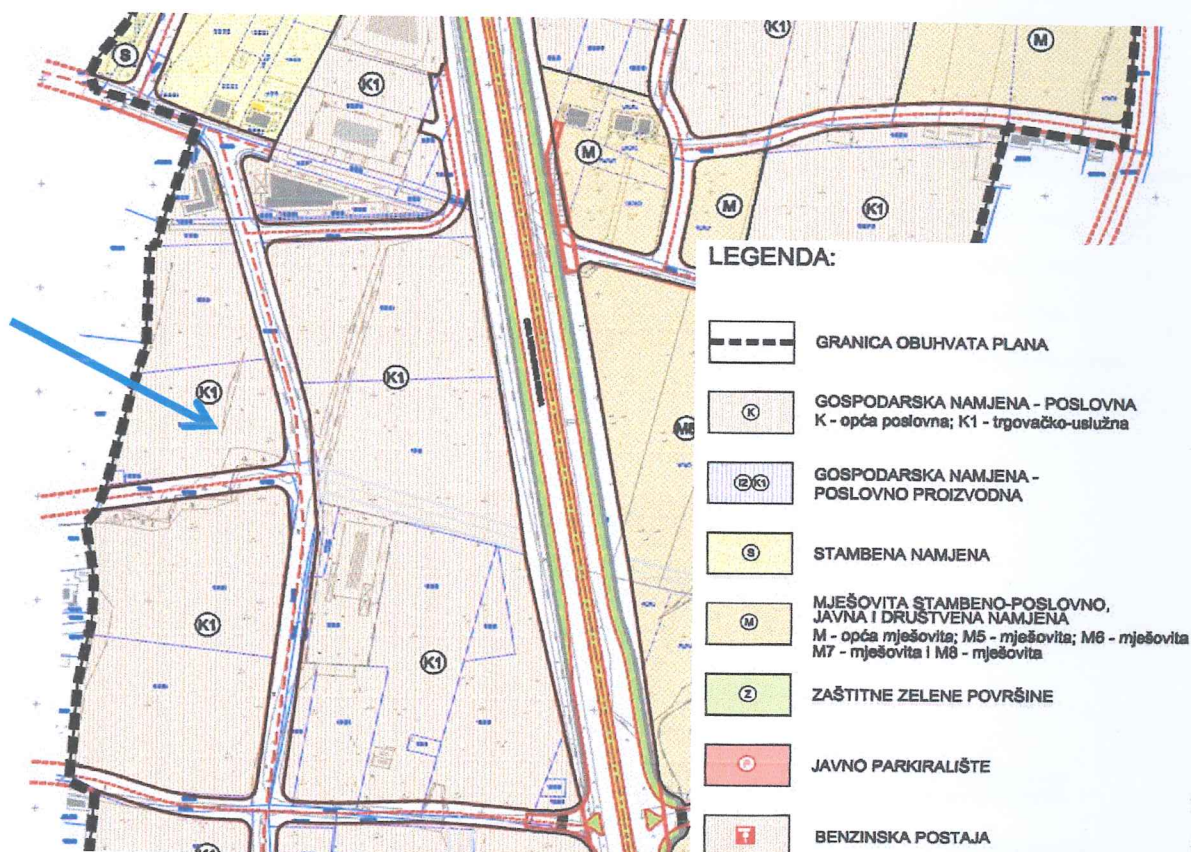
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantan prostorni plan je **Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona"** ("Službene novine Grada Pule", br. 12/12).

Izvodi iz UPU-a "Istočna poslovna zona" :

Izvor: www.pula.hr

list. Br. 1 Korištenje i namjena površina



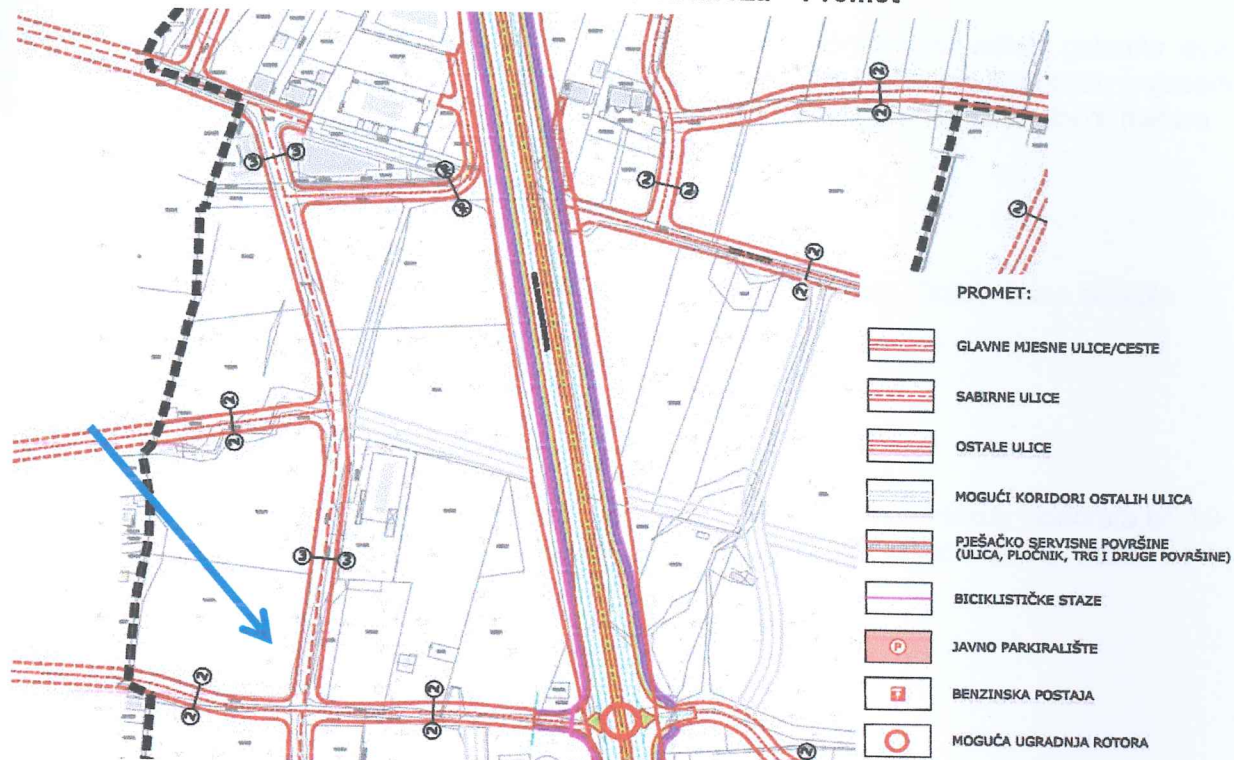
Prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja matična katastarska čestica se nalazi unutar zone poslovne - trgovačko-uslužne namjene (K1).

Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti.

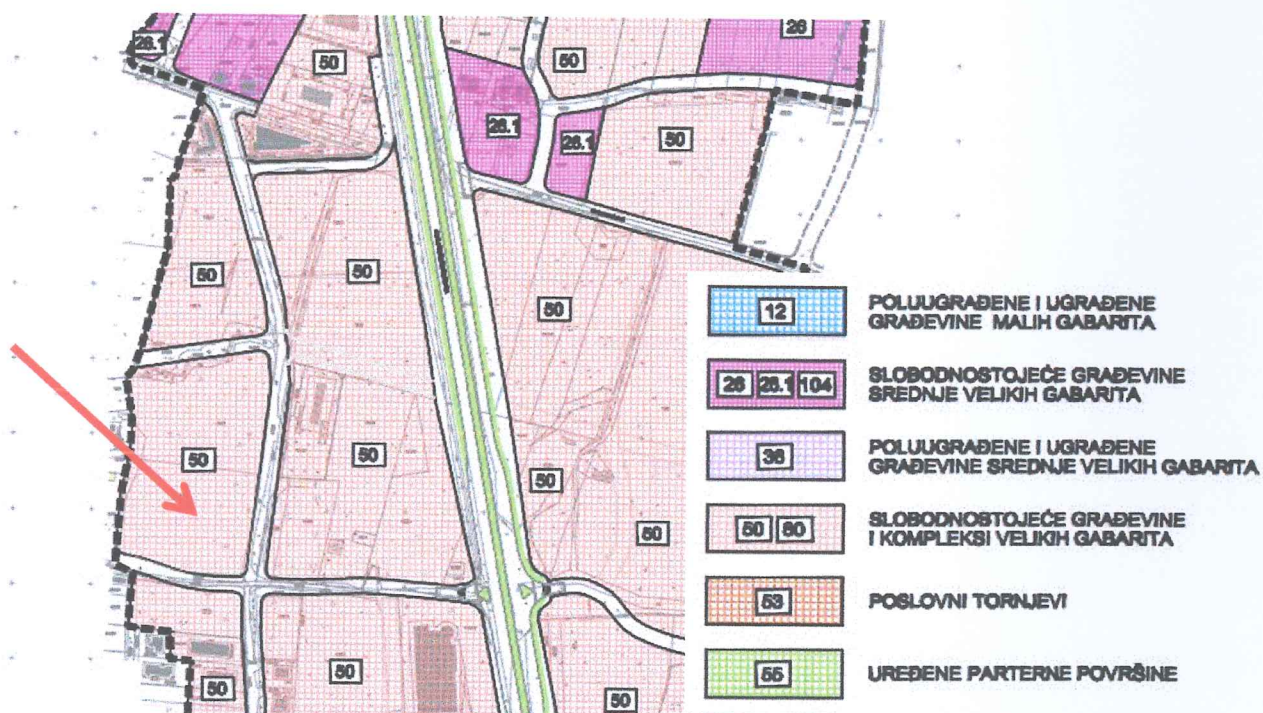
U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.
- djelatnosti sporta i rekreacije

List br.2.1. Prometna , ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet



List br.4. Način i uvjeti gradnje



U dijelu određivanja načina i uvjeta gradnje na lokaciji je određena zona br. 50 sa slijedećim osnovnim lokacijskim parametrima:

Oznaka zone	Urbana morfologija	Minimalna površina izgrađ. (m ²)	Maks. površina izgrađ. (m ²)	Maks. koeficijent izgrađenosti	Najviša visina (m)	Najveći broj etaža	Maks. koeficijent iskorištenosti
50	G	200	10000	0.5	15	5	3

Urbana morfologija G podrazumijeva slobodnostojeće građevine i komplekse velikih gabarita svih namjena osim novoplanirane stambene koje su od susjednih građevina odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 12 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 6 metara.

Napomena:

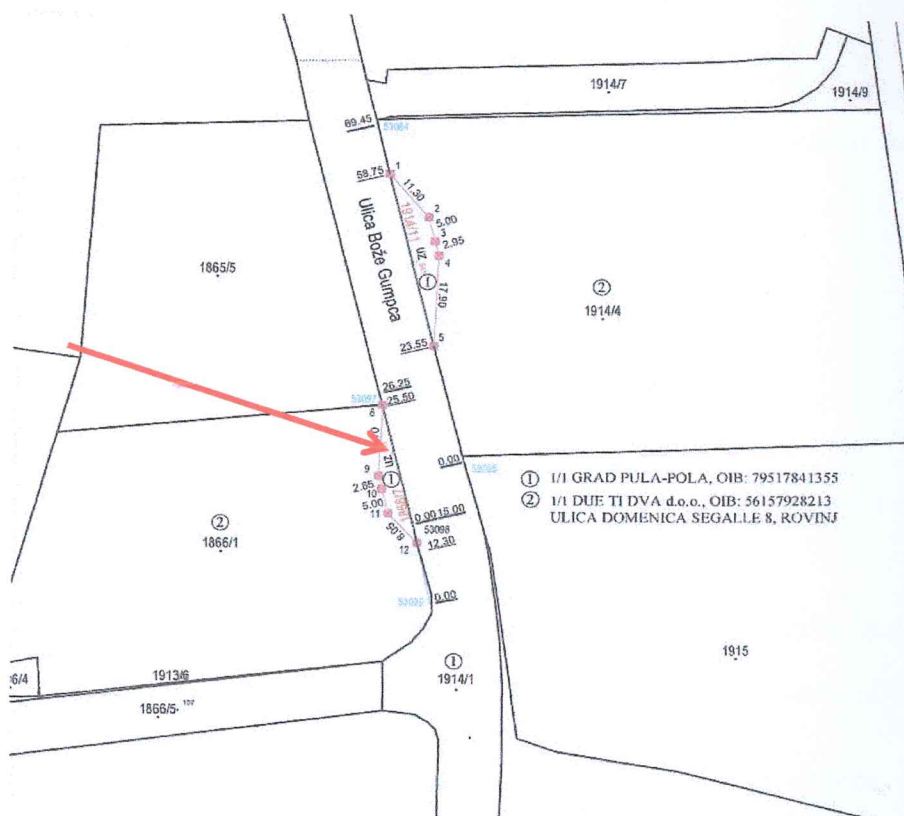
Za područje obuhvata UPU-a plansko rješenje nije mijenjano nakon izdavanja Građevinske dozvole.

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje, temeljem Geodetskog elaborata br. 19-2019 izrađenog od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula (veljača 2019.), novonastale k.č 1866/7 k.o. Pula.

Katastarska čestica je nastala od matične katastarske čestice 1866/1 k.o.Pula.

Izvadak iz geodetskog elaborata dat je u nastavku.



Katastarska čestica će se formirati za potrebe izgradnje autobusnog ugibališta sa nadstrešnicom u ulici Bože Gumpca u Puli sve prema Građevinskoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-0002 od 11.12.2018.g.

U naravi na novoformiranoj k.č. 1866/7 je već izvedeno autobusno ugibalište bez nadstrešnice, vidljivo iz prikaza u nastavku i fotodokumentacije.



Matična k.č. 1866/1 je u naravi neuređeno građevinsko zemljište (zelena površina) koje nije privedeno prostorno planskoj namjeni.

Datum očevida: 13.06.2019.

Datum kakvoće: 03.01.2019.

Datum vrednovanja: 13.06.2019.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je slijedeće službena dokumentacija:

Geodetski elaborat br. 19-2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje Pula (veljača 2019.)

Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/18-01/000229 Ur.broj:2168/01-03-05-0388-18-2 od 11.12.2018.

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. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak je u 2016. dobio na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018.

Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti.

Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini. (Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2017.g. od 22.02.2017.g.)

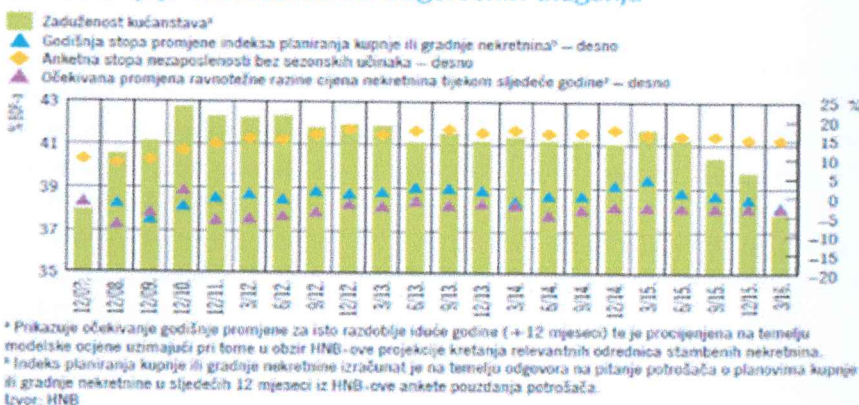
4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 17. od srpnja 2016., sektor Nekretnine:

"Unatoč poboljšanoj financijskoj dostupnosti stambenih nekretnina, snažniji oporavak potražnje za stambenim jedinicama, a time i aktivnosti poduzeća povezanih s ovim tržištem, izgledan je tek sa stabilnijim i jačim ekonomskim oporavkom. Stoga se i u sljedećem razdoblju očekuje stagnacija na ovom tržištu."

Blagi realni gospodarski rast ostvaren tijekom 2015., a koji se čita u pozitivnim trendovima na tržištu rada, nije dovoljno snažan da znatnije stimulira stambenu potražnju (Slika 55.).

Slika 55. Unatoč pozitivnim kretanjima na tržištu rada, kućanstva se nastavljaju suzdržavati od dugoročnih ulaganja



Investicijska aktivnost kućanstava u obliku planiranja kupnje ili gradnje stambenih nekretnina kontinuirano se smanjivala tijekom 2015. Isti je trend nastavljen 2016 g., što je posljedica oslabljenoga kapaciteta i sklonosti kućanstava zaduživanju, posebice dugoročnom. Tako su tijekom cijele 2015. cijene stambenih nekretnina padale (godišnji pad cijena krajem 2015. iznosio je -2,1%). Smanjenje cijena stambenih nekretnina blago se ubrzalo u odnosu na 2014. godinu, no ta je cjenovna korekcija bila i nadalje ispod višegodišnjeg prosjeka, kada su se cijene u jednoj godini znale smanjiti i za više od 6%.

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. POREDBENA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

5.2. PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.3. TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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 UPU-a "Istočna poslovna zona"

namjena zemljišta prema UPU-u - poslovna - trgovačko uslužna namjena (K1)

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 E nekretnine ID PN(PU) 4048631

k.č.2382/1, k.o.Pula. Zemljište se nalazi na Kaštanjeru - ulica Rimske centurijacije. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule mješovita stambeno poslovna javna i društvena namjena. Neizgrađeni uređeni dio naselja.

Datum ugovora:	21.03.2019.	ICSN:	113.50
Površina:	9,790.00 m ²		
Cijena:	1,815,753.14	€	
Cijena po m ² :	185.47	€	
Cjenovni blok:	Pula - stambeno 6		

Usporedba 2 E nekretnine ID PN(PU) 3358219

k.č.2382/4, k.o.Pula. Zemljište se nalazi na Kaštanjeru - ulica Kaštanjer. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule mješovita stambeno poslovna javna i društvena namjena. Neizgrađeni uređeni dio naselja.

Datum ugovora:	14.03.2019.	ICSN:	113.50
Površina:	1,530.00 m ²		
Cijena:	265,914.00	€	
Cijena po m ² :	173.80	€	
Cjenovni blok:	Pula - stambeno 6		

Usporedba 3 E nekretnine ID PN(PU) 3577234

k.č.566/14, k.o.Pula. Zemljište se nalazi na Gregovici - Mutilska ulica. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule mješovita stambeno poslovna javna i društvena namjena. Neizgrađeni uređeni dio naselja.

Datum ugovora:	05.12.2017.	ICSN:	108.67
Površina:	4,873.00 m ²		
Cijena:	949,260.00	€	
Cijena po m ² :	194.80	€	
Cjenovni blok:	Pula - mješovito 7		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 110.54

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

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ 4Q2019							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.č.2382/1	1,815,753.14	113.50	110.54	0.9739	1,768,399.57	180.63
k.č.2382/4	265,914.00	113.50	110.54	0.9739	258,979.15	169.27
k.č.566/14	949,260.00	108.67	110.54	1.0172	965,594.92	198.15

* izvor: www.dsz.hr

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

52100 Pula, ulica Bože Gumpca	Matična čestica	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	1866/1	k.č.2382/1	k.č.2382/4	k.č.566/14
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	–	1,768,399.57	258,979.15	965,594.92
Površina zemljišta	3,595.00	9,790.00	1,530.00	4,873.00
Cijena po metru kvadratnom	--	180.63	169.27	198.15
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	bolja	slična	bolja
Prilagodba	1.00	0.90	1.00	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	127.54	162.57	169.27	178.34
Veličina zemljišta	3,595.00	9,790.00	1,530.00	4,873.00
Prilagodba	1.00	1.10	0.80	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	123.14	178.83	135.41	178.34
Kategorija	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	123.14	178.83	135.41	178.34
Oblik	pravilan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	123.14	178.83	135.41	178.34
Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	123.14	178.83	135.41	178.34
Mjera korištenja - k-i	3.0	2.8	2.8	2.0
Prilagodba	1.00	1.04	1.04	1.27
Prilagođena prodajna cijena po m ²	138.41	186.34	140.83	226.49
Cestovni pristup	kolni	kolni	kolni	kolni
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	138.41	186.34	140.83	226.49
Komunalna infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	138.41	186.34	140.83	226.49
Ostalo	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	138.41	186.34	140.83	226.49
Indikator vrijednosti po m²	184.55	186.34	140.83	226.49

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-1.79	43.72	-41.94
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	24%	23%
Kvadrat odstupanja:			3.19	1,911.57	1,758.61
Standardno odstupanje:	34.99	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	69.98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

663,464.36 €

6.4. Procjena naknade za gubitak prava

<i>k.č.br./ k.o. Pula</i>	<i>Površina dijela koji se izvlašćuje (m²)</i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije €/m²</i>	<i>Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€)</i>
1866/7	72	184.55	13,287.74 €

6.4.1. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobitci:

Nema posljedičnog dobitka. Zemljište se nalazi u prvoj kategoriji - pristup sa postojeće prometnice.

Posljedični gubici:

Nema posljedičnog gubitka. Izvlaštenjem k.č.1866/7 neće se smanjiti uvjeti korištenja matične katastarske čestice.

6.5. Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu	Naknada za gubitak prava	Naknada za posljedični gubitak	Naknada za posljedični dobitak
13,287.74 €	13,287.74 €	0.00 €	0.00 €

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 52100 Pula, ulica Bože Gumpca

z.k.č.: 1866/7

k.o.: Pula

z.k.ul.: /

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

	98,416.79 kn	1€ = 7.406585 kn
zaokruženo	98,400.00 kn	
	13,287.74 €	
zaokruženo	13,285.48 €	

Pula, lipanj 2019. 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.

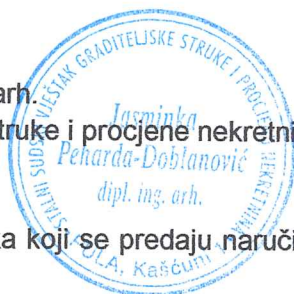
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

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

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Pula, lipanj 2019. godine



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

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

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA

Katastarska općina: PULA, MBR 324256

Broj katastarskog plana: 27

Investitor : GRAD PULA-POLA, FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

ZA GRAD PULA-POLA GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

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

na k.č. 1866/1, 1914/4 u K.O. PULA

Naziv predmeta: Geodetski elaborat u svrhu provedbe građevinske dozvole, k.č. broj 1914/4 i 1866/1
k.o. Pula

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

Klasa: 932-06/2019-02/783
Ur. broj: 541-23-2/1-19-3
PULA, 08. 05. 2019.
Potvrdio: Andrea Marković

Izradio:
Buršić-Ružić Hana

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Nikolić Filip

Direktor
Filip Nikolić, Siniša Ramić

Pula, 12. 02. 2019.

Broj elaborata: 19-2019

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



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

Sadržaj elaborata:

1.		NASLOVNA STRANICA			
	1.1	NASLOVNA STRANICA ZA KATASTAR	PDF	0	✓
	1.2	NASLOVNA STRANICA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	0	✓
2.		SADRŽAJ			
	2.1	SADRŽAJ ZA KATASTAR	PDF	0	✓
	2.2	SADRŽAJ ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	0	✓
3.		SLUŽBENI PODACI			
	3.1	SLUŽBENI PODACI KATASTRA I ZEMLJIŠNE KNJIGE U RAZMJENSKOM FORMATU	GML	0	✓
	3.2	POTVRDA O IZDANIM PODACIMA	PDF	0	✓
	3.3	POTVRDA O KUĆNOM BROJU ZGRADE	PDF	+	
	3.4	POTVRDA REZERVACIJE BROJEVA KATASTARSKIH ČESTICA	PDF	+	✓
	3.5	POTVRDA O IDENTIFIKACIJI ČESTICA	PDF	/	
	3.6	ZEMLJIŠNOKNJIŽNA KOPIJA PLANA	ZIP	/	
	3.7	OSTALI SLUŽBENI PODACI	PDF	+	
4.		POPIS KOORDINATA			
	4.1	POPIS KOORDINATA	PDF	0	✓
	4.2	POPIS KOORDINATA - ZA ODRŽAVANJE	CSV	/	
5.		SKICA IZMJERE			
	5.1	SKICA IZMJERE PDF	PDF	0	✓
	5.2	SKICA IZMJERE DXF	DXF	0	✓
6.		ISKAZ POVRŠINA			
	6.1	ISKAZ POVRŠINA KATASTARSKO STANJE	PDF	0	✓
	6.2	ISKAZ POVRŠINA ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	PDF	0	✓
	6.3	IDENTIFIKACIJA I IZJEDNAČENJE POVRŠINA	PDF	/	
7.		PRIJAVNI LIST I KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA KATASTAR			
	7.1	PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR	PDF	0	✓
	7.2	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA SPP	PDF	0	✓
	7.3	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA PNS	PDF	0	✓
	7.4	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - ZA ODRŽAVANJE	DXF	+	
8.		PRIJAVNI LIST I KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU			
	8.1	PRIJAVNI LIST ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	PDF	0	✓
	8.2	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZK OZNAKE ČESTICA) SPP	PDF	+	
	8.3	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZK OZNAKE ČESTICA) PNS	PDF	+	
	8.4	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA (ZK OZNAKE ČESTICA)	DXF	+	
9.		NACRT NOVOG STANJA ZA KATASTAR I ZEMLJIŠNU KNJIGU U RAZMJENSKOM FORMATU			
	9.1	NACRT NOVOG STANJA ZA KATASTAR I ZEMLJIŠNU KNJIGU U RAZMJENSKOM FORMATU	GML	0	✓
10.		IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU S PRILOZIMA			
	10.1	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU	PDF	0	✓
	a.	Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju			
	b.	Izvješće o zgradama i drugim građevinama			
	c.	Izvješće o terenskom uviđaju			
	d.	Tehničko izvješće			
	10.2	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POZIVI PREDMETNE K.Č.	PDF	+	✓
	10.3	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, OBAVIJESTI SUSJEDNE K.Č.	PDF	+	
	10.4	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, SUGLASNOSTI NOSITELJA PRAVA	PDF	+	
	10.5	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POVRATNICE	PDF	+	
	10.6	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POPIS K.Č.U POMORSKOM DOBRU	PDF	/	
	10.7	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, POPIS K.Č.U VODNOM DOBRU	PDF	/	
	10.8	IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU - PRILOG, OSTALO	PDF	+	
11.		DOKUMENT - TEMELJ ZA IZRADU ELABORATA			
	11.1	DOKUMENT - TEMELJ ZA IZRADU ELABORATA	PDF	0	✓
12.		POTVRDE O USKLAĐENOSTI			
	12.1	POTVRDE O USKLAĐENOSTI	PDF	0	✓

Napomena:

"O" označava obavezni dio elaborata, "+" označava dio elaborata koji nije obavezan, a "/" označava dio elaborata koji nije dozvoljen. U posljednjoj koloni s "✓" označavaju se sastavni dijelovi elaborata koji se dostavljaju na pregled i potvrđivanje.



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

KLASA: 932-06/19-02/783

URBROJ: 541-23-2/1-19-3

PULA, 08.05.2019

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

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat broj 133/2019, k.o. PULA (Mbr. 324256) A.G.G. D.O.O. ZA GEODETSKE POSLOVE I PROJEKTIRANJE, OIB: 35718173629, KAČIĆA MIOŠIĆA 4, PULA za naručitelja elaborata GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 2, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe održavanja katastra nekretnina/postupnog osnivanja katastra nekretnina/ provođenja promjena u katastru zemljišta.

Za provođenje ovoga elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

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

Službena osoba:
Andrea Marković
voditeljica odjela

Dostaviti:

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



Naziv izdavatelja dokumenta Zajednički informacijski sustav **Naziv izdavatelja certifikata** Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta 08.05.2019 09:20 **Serijski broj certifikata** 297246597667639550161989179618130048211
Kontrolni broj Z110371615f9f6d83 **Algoritam potpisa** RSA
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.
Napomene



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

OSS BROJ ZAHTEJEVA: 31631/2019

Datum zahtjeva: 15.02.2019 08:16:57

PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA povodom zahtjeva broj 31631/2019 zaprimljenog putem OSS-a za:

- A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje, Kačića Miošića 4, Pula, OIB: 35718173629

izdaju se sljedeći podaci:

- Izvoz iz geodetsko-tehničkog dijela katastarskog operata:
K.o.: PULA, katastarske čestice: 1865/5, 1866/1, 1866/4, 1866/5, 1867/4, 1867/5, 1913/6, 1914/1, 1914/4, 1914/7, 1914/9, 1915, 2378/1. Broj čestica: 13.

Preuzeti podaci bit će korišteni isključivo u svrhu: Izrada geodetskih elaborata.

Navedeni podaci izdaju se u prije navedene svrhe te se u druge svrhe ne smiju uporabiti. Korisnik se obaveza da će izdane podatke upotrebljavati isključivo za odobrenu svrhu i na odobreni način, sukladno čl. 16. Pravilnika o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina (»Narodne novine«, br. 59/2018).

Svako umnožavanje, davanje dobivenih podataka na uporabu drugim osobama kao i uporaba istih u druge svrhe osim za svrhu za koju su izdani, kažnjivo u smislu čl. 183. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18).



Kontrolni broj: 1596287cc714e4

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/checkDocument.jsp> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

BR. ZAHTEVA: 34113/2019

POTVRDA REZERVACIJE BROJEVA KATASTARSKIH ČESTICA

Područni ured za katastar Pula-Pola temeljem zahtjeva A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje, 35718173629 potvrđuje rezervaciju sljedećih brojeva/podbrojeva katastarskih čestica:

Podbrojevi katastarskih čestica		
Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Podbroj katastarske čestice
PULA(324256)	1866	7
PULA(324256)	1914	11

Podbrojevi katastarskih čestica za zemljišnu knjigu		
Glavna knjiga	Broj katastarske čestice	Podbroj katastarske čestice
PULA (324256)	1866	7
PULA (324256)	1914	11

Ova potvrda izdaje se u svrhu Izrada geodetskih elaborata i u druge svrhe se ne smije upotrijebiti.

Upravna pristojba po tar.br. 1 Tarife upravnih pristojbi ne naplaćuje se.

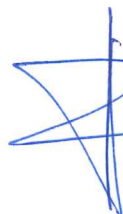


Kontrolni broj: 157908648cc7b6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/checkDocument.jsp> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

POPIS KOORDINATA

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVR571 (m)	Visina voda HVR571 (m)	Vrsta točke	Stabilizacija točke	Nastanak točke	Broj elaborata	E koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)	N koordinata za održavanje katastarskog plana HTRS96/TM (m)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	291911,48	4973849,23			21	1	6	-99	291911,48	4973849,23
2	291918,81	4973840,65			21	1	6	-99	291918,81	4973840,65
3	291920,01	4973835,79			21	1	6	-99	291920,01	4973835,79
4	291920,73	4973832,91			21	1	6	-99	291920,73	4973832,91
5	291919,87	4973815,02			21	1	7	-99	291919,87	4973815,02
8	291910,43	4973803,20			21	1	7	-99	291910,43	4973803,20
9	291909,76	4973789,12			21	1	6	-99	291909,76	4973789,12
10	291910,39	4973786,55			21	1	6	-99	291910,39	4973786,55
11	291911,59	4973781,70			21	1	6	-99	291911,59	4973781,70
12	291917,05	4973775,79			21	1	7	-99	291917,05	4973775,79
53098	291916,51	4973778,43	17,06		21	1	6	-99	291916,51	4973778,43


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





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

Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T:+385 (0) 52 212 664

F:+385 (0) 52 210 429

E:agg@agg.hr

W:www.agg.hr

Investitor:

GRAD PULA-POLA

Forum 2, Pula

OIB 79517841355

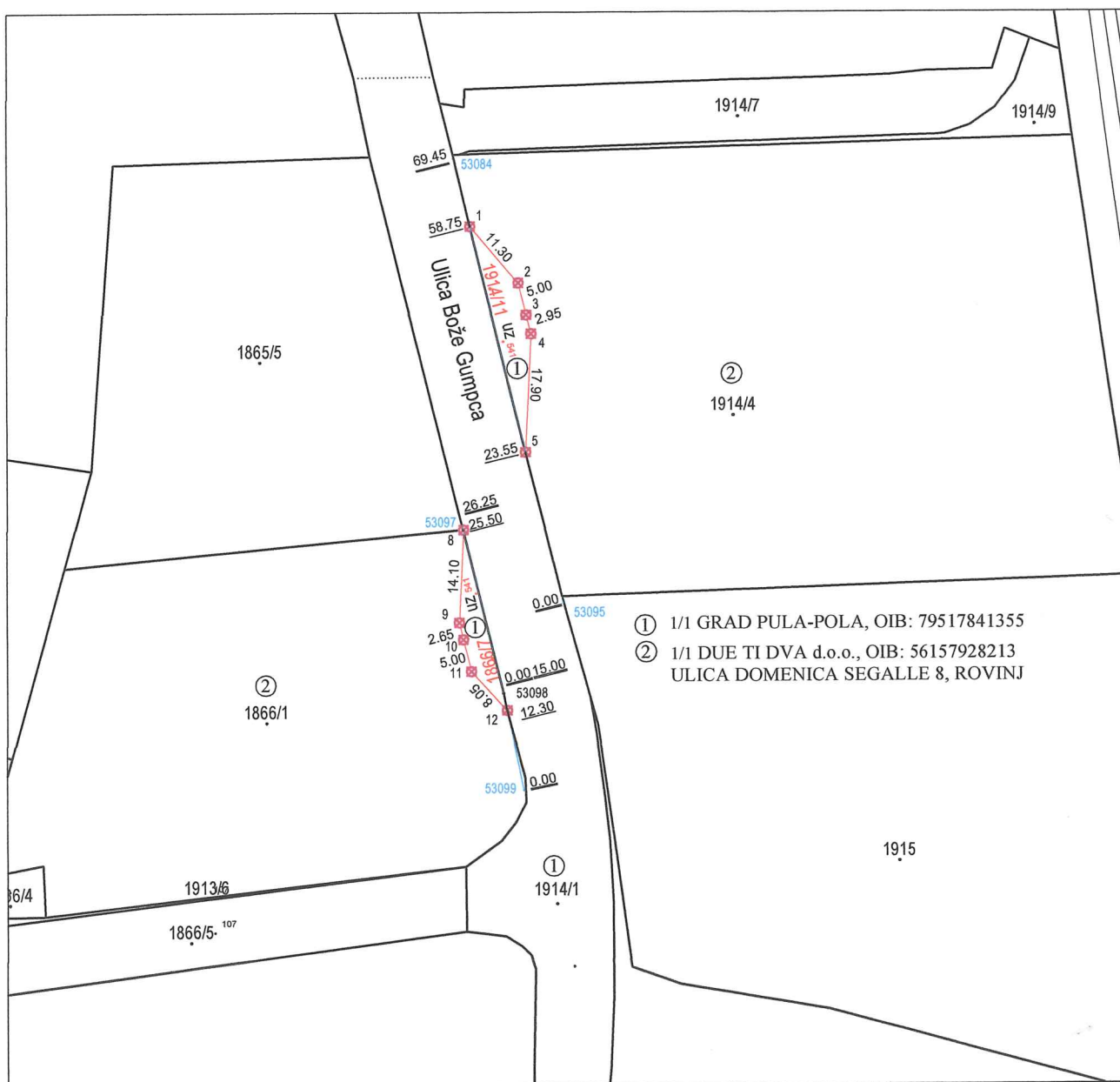
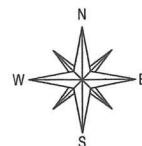
Katastarska općina: PULA

MBR: 320256

Detaljni list: 27

SKICA IZMJERE

Mjerilo 1:1000



Izradila:

Hana Buršić-Ružić, dipl.ing.geod.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.



Filip Nikolić
dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

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



Geo 210

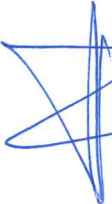
Pula, veljača 2019. godine

Broj elaborata: 19/2019

ISKAZ POVRŠINA
(katastarsko stanje)

[illegible]

STARO STANJE					NOVO STANJE				
K.č.	Pk m ²	Pt m ²	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Izrač. pov. m ²	Pk nova m ²	Mjerilo
Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/2007) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: 1866/7, 1914/11. Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijela prelazi u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata unutar razlike dozvoljene u čl. 93. <i>Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina</i> (NN 112/2018) te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela. Katastarske čestice koje cijele prelaze u katastar nekretnina su: III. Razlika između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i površine Pt izračunate iz DKP-a veća od Δ dopkt (dopuštenog odstupanja za dvostruka mjerenja) u dosadašnjem stanju, nastala je prilikom provođenja katastarske izmjere odnosno tehničke reambulacije, izrade katastarskog operata ili u okviru izrade i provođenja pojedinih elaborata. Uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok pogreške te se ona prenosi na katastarsku česticu u novom stanju koja ostaje izvan područja mjerenih podataka i čija površina je izračunata dopunom. Ova razlika će se ispraviti kada katastarske čestice budu obuhvaćene terenskim mjerenjima. Razlika Pk-Pt je veća od Δ dopkt za k.č.: 1866/1, 1914/4, a katastarske čestice koje sadrže pogrešku su: 1866/1, 1914/4. Kada katastarske čestice iz dosadašnjeg stanja cijele prelaze u katastar nekretnina i kada je razlika u površini između površine Pk upisane u knjižni dio katastarskog operata i Pm površine izračunate iz mjerenih koordinata izvan razlike dozvoljene u čl. 93. <i>Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina</i> (NN 112/2018) te kada uvidom u arhivu katastarskog ureda nije utvrđen uzrok razlike, smatra se da se radi o gruboj pogrešci u osnivanju i održavanju katastra iz stavka 3. čl. 93. <i>Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina</i> (NN 112/2018) koja se ovim elaboratom ispravlja prema stanju utvrđenom terenskim mjerenjima. Grube pogreške ispravlja se za k.č.: III.									


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



ISKAZ POVRŠINA
(zemljišnoknjižno stanje)

STARO STANJE				NOVO STANJE			
K.č.	Pk	Izmjera	Mjerilo	K.č.	Način rač.	Pk nova	Mjerilo
1866/1	35 95	GI	1250	1866/1	dopuna	35 23	1250
1914/4	62 46	GI	1250	1866/7	m. koord.	72	1
				1914/11	m. koord.	1 10	1
				1914/4	dopuna	61 36	1250
	98 41	GI				98 41	
							Δ dop Izmjera
							719,00
							1249,20
				Σ k.č. u PMP (M.KOORD.):		182	
				PMP (M.KOORD.):		181,8557	
				ΔΣ+- =		-0,1443	
Σ(Σ) =	98 41				Σ(Σ) =	98 41	
ΔΣ+- =	00						

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



Broj:

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Katastarska općina: **PULA**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Prijavni list sastavljen: veljača 2019

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR

Investitor: GRAD PULA-POLA
FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

Izradio/la:
Buršić-Ružić Hana

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Nikolić Filip

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



DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	11816	1/1	DUE TI DVA D.O.O., Rovinj, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8 OIB: 56157928213		1866/1	MONVIDAL	PAŠNJAK	35 95	
								35 95	
	11816	1/1	DUE TI DVA D.O.O., Rovinj, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8 OIB: 56157928213		1914/4	MONVIDAL	ORANICA	62 46	
								62 46	
								Σ(Σ)= 98 41	
								Δ(Σ)+= 00	

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
10	11	12	13	14	15	16	17	18		Broj katastarske čestice	Broj ZK uložka
1181 6	1/1	DUE TI DVA D.O.O., Rovinj, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8 OIB: 56157928213		1866/1	27	MONVIDAL	PAŠNJAK	35 23		1866/1	12674
								35 23			
1181 6	1/1	DUE TI DVA D.O.O., Rovinj, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8 OIB: 56157928213		1866/7	27	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	72		1866/7	12674
								72			
1181 6	1/1	DUE TI DVA D.O.O., Rovinj, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8 OIB: 56157928213		1914/4	27	MONVIDAL	ORANICA	61 36		1914/4	12585
								61 36			
1181 6	1/1	DUE TI DVA D.O.O., Rovinj, ULICA DOMENICA SEGALLE - VIA DOMENICO SEGALLA 8 OIB: 56157928213		1914/11	27	MONVIDAL	UREĐENO ZEMLJIŠTE	1 10		1914/1 1	12674
								1 10			
								Σ(Σ)= 98 41			



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

Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T:+385 (0) 52 212 664

F:+385 (0) 52 210 429

E:agg@agg.hr

W:www.agg.hr

Investitor:

GRAD PULA-POLA

Forum 2, Pula

OIB 79517841355

Katastarska općina: PULA

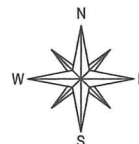
MBR: 320256

Detaljni list: 27

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250



Izradila:

Hana Buršić-Ružić, dipl.ing.geod.

Pula, veljača 2019. godine

Broj elaborata: 19/2019

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

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

Geo 210



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

Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T: +385 (0) 52 212 664

F: +385 (0) 52 210 429

E: agg@agg.hr

W: www.agg.hr

Investitor:

GRAD PULA-POLA

Forum 2, Pula

OIB 79517841355

Katastarska općina: PULA

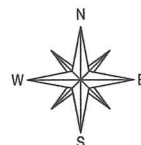
MBR: 320256

Detaljni list: 27

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250



Izradila:

Hana Buršić-Ružić, dipl.ing.geod.

Pula, veljača 2019. godine

Broj elaborata: 19/2019

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

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

Geo 210



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

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

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

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

IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU

Sastavljeno dana: 15. VELJAČA 2019. godine

Investitor: **GRAD PULA-POLA**
FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

PREDMET: GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedba građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina na k.č. 1866/1, 1914/4 u k.o. PULA (Mbr: 324256)

Izvjeshće o izrađenom elaboratu sadrži:

1. Izvjeshće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju
3. Tehničko izvješće

IZVJEŠĆE O UTVRĐIVANJU MEĐA I DRUGIH GRANICA TE O NOVOM RAZGRANIČENJU

Na terenu su snimljene međne točke novoformiranih katastarskih čestica k.č. 1914/11 i 1866/7 koje su predmet elaborata kao što je prikazano na skici izmjere.

Očevidom na terenu ustanovljeno je da su točke područja mjerenih podataka u k.o. PULA na terenu definirane i vidljivo označene trajnim oznakama kao što je prikazano na skici izmjere te da su sve međe nesporne. Za obilježavanje lomnih točaka vidljivim trajnim oznakama korišteni su željezni klinovi pokraj kojih je crveno ispisan broj točke kao na skici izmjere (članak 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima).

Izrađeni geodetski elaborat predložen je nositelju prava na predmetnoj katastarskoj čestici i nositeljima prava na susjednim katastarskim česticama što je vidljivo iz evidentiranih potpisa nositelja prava na katastarskim česticama u nastavku izvješća i priloženih suglasnosti.

Investitoru geodetskog elaborata, GRAD PULA-POLA, FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355, dani su na uvid podaci elaborata te u znak suglasnosti s istim investitor potpisuje ovo izvješće.

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

Predlaže se provedba promjena prema priloženim prijavnim listovima za katastar i za zemljišnu knjigu.

DUE TI DVA d.o.o.
ULICA DOMENICA DEGALLE 8, ROVINJ, 52210 ROVINJ
OIB: 56157928213

K.O. PULA K.Č. 1914/4 i 1866/1

GRAD PULA-POLA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA
OIB: 79517841355
Potpisao: Boris Miletić
Funkcija: gradonačelnik

K.O. PULA K.Č. 1914/1



TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Na zahtjev investitora GRAD PULA-POLA, FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355, izrađen je GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedba građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina, na k.č. 1866/1, 1914/4 u k.o. PULA, a za zahvat u prostoru.

Akt koji je osnova za izradu elaborata je:

Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/18-01/000229, URBROJ: 2168/01-03-05-0388-18-0002, Pula 11.12.2018. godine izdana od strane Grad Pula-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju.

Kopija katastarskog plana koja odgovara snimljenoj situaciji u granicama točnosti plana grafičke izmjere preklapljen je na topografski prikaz.

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

Obzirom da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana grafičke izmjere koji je dovoljno homogen da se na njemu može primijeniti metoda preklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih

dovoljno homogen da se na njemu može primijeniti metoda preklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica, za izradu elaborata korištena je metoda preklopa prema točki 3.0 *Uputa vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana)*, Klasa: 931-01/13-01/29, UrBroj: 541-03/1-13-1, od 10. lipnja 2013. godine, kartiranjem novoodređenih točaka međa i drugih granica i prilagodbom prikaza okolnih katastarskih čestica, pri čemu je uzet u obzir površinski kriterij iz članka 93. stavka 1. *Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina* (NN 112/2018).

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

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl.35. *Pravilnika o katastru zemljišta*, NN 84/2007) kada je uz katastarske čestice naveden način računanja M.KOORD, a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: **1866/7, 1914/11**.

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

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Nikolić Filip

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





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

Kačića Miošića 4, Pula

tel.: 052 212 664, fax.: 052 210 429

agg@agg.hr

www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1

OIB 35718173629

11.03.

DUE TI DVA d.o.o.

ULICA DOMENICA DEGALLE 8

52210 ROVINJ

Predmet: GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedbe građevinske dozvole
- obavijest o predočavanju elaborata

Na zahtjev investitora GRAD PULA-POLA, FORUM 1, PULA, 52100 PULA izrađen je GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedbe građevinske dozvole na k.č. 1866/1 i 1914/4 u k.o. PULA.

Akt koji je osnov za izradu elaborata je:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/18-01/000229, URBROJ: 2168/01-03-05-0388-18-0002, Pula, 11.12.2018. godine koju je izdao Grad Pula-Pola, Upravni odjel za prostoreno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju.

Na katastarskim česticama koje su predmet ovog elaborata upisani ste kao nositelj prava u zemljišnoj knjizi i to kao:

- vlasnik, na k.č. K.O. PULA K.Č. 1866/1 i 1914/4

Pozivamo Vas da se kao nositelj prava na predmetnim katastarskim česticama odazovete na ovaj poziv na predočavanje elaborata. Uvid u elaborat možete izvršiti:

dana 19.03.2018. godine u vremenu od 10.00 do 14.00 sati u prostorijama ureda A.G.G.d.o.o., Kačića Miošića 4, Pula

Kontakt osoba za dodatne informacije:
Hana Buršić-Ružić

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova: Filip Nikolić


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



Office of posting
Prijava poštanika used

5202

Date
Datum

11.03.2019

Addressee of the item
Primatelj pošiljke

DE TI DUA d.o.o.
ULICA DOHEVICA DEGALE 8
52210 ROVINJ

Nature of the item/Vrsta pošiljke

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

☐ Registered Letter
Prioritarna Pošta

☐ Postal parcel
Preporučena

☐ Insured letter
Pisano

AR RE 21544 036 1 HR

Amount
Iznos

21544 036

1 HR

Meets on a destination/Ispunjava se na odredištu

The item mentioned above has been duly
Gore navedena pošiljka

☐ delivered
uručena je

☐ paid
ispaćena je

Date
Datum

11.03.2019

Signature
Datum i potpis

The advice may be signed by the addressee or, if the regulations of the country of
Destination so provides, by another authorized person.

* Ovo obavijest može potpisati primatelj ili, ako to propisi određene države dopuštaju,
druga ovlaštena osoba ili zaposlenik određene države dopuštaju.

AR

On postal service
Poštanska služba

Stamp of the office returning the advice
Očitek žiga poštanika ureda
koji vraća obavijest

Return to
Vratiti

Name
Ime i prezime ili naziv tvrtke

D.G.G. d.o.o.

Street and No
Ulica i br

KACICA MOZDA 4

Locality and country
Mjesto i država

S2100 Rula

491

491

Ozn. za narudžbu: 82017

Hrvatska pošta



Rješenje je postalo pravomoćno

dana

03.01.2019.

Podpis ovlaštene osobe



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

KLASA: UP/I-361-03/18-01/000229
URBROJ: 2168/01-03-05-0388-18-0002
Pula, 11.12.2018.

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

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

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

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava - autobusno ugibalište s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1866/1, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava - autobusno ugibalište s nadstrešnicom na dijelu k.č. br. 1914/4,

obje u k.o. Pula (Pula, Ulica Bože Gumpca),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 1726/18, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Jasminka Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198, a sadržava:

1. građevinski projekt – prometni projekt i projekt prometnih površina oznake 1726/18-1 od 10.2018. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant Jasminka Siljan, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1198 (iz VIA ING d. o. o. HR-52100 Pula, Dobriceva 30, OIB 93874487104) - MAPA _1
2. geodetska podloga za građevine i zahvate u prostoru oznake 218/18 od 10.2018. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant Filip Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (iz A. G. G. d. o. o. HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629) - MAPA _2.



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

KLASA: 350-05/19-11/000025
URBROJ: 2168/01-03-05-0388-19-0002
Pula, 21.02.2019.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, putem A.G.G. d.o.o., HR-52100 PULA, Kačića Miošića 4, na temelju članka 162. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17. i 114/18.), izdaje

POTVRDU

parcelacijskog elaborata za katastarske čestice k.č. br. 1866/1 i 1914/4 k.o. Pula

Potvrđuje se da je dostavljeni parcelacijski elaborat oznake 19-2019 od 02.2019.godine, koji je ovjerio ovlašteni geodeta Filip Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (iz A.G.G. d.o.o. HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629), izrađen u skladu sa pravomoćnim aktom i to:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/18-01/000229, URBROJ: 2168/01-03-05-0388-18-0002 od 11.12. 2018. godine, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule, pravomoćna dana 03.01. 2019. godine.

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

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



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA, putem A.G.G. d.o.o. HR-52100 PULA, Kačića Miošića 4
2. U spis – ovdje