

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

O D L U K U
o kupnji zemljišta – Ulica Bože Gumpca-proboj Valturska
(k.č. br. 6256/3 i k.č. br. 1966/41 obje k.o. Pula)

I

Utvrđuje se:

- da je u Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2019. godinu određena izgradnja nerazvrstane ceste – Bože Gumpca (proboj Valturska ulica),
- da je dana 16.01.2019. godine izdana Izmjena i dopuna lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/18-01/000033 URBROJ: 2168/01-03-05-0426-19-0004 kojom se mijenja i dopunjuje pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/07-01/877 Urbroj: 2163-04-02-07-12 od 06. prosinca 2007. godine za namjeravani zahvat u prostoru – gradnja složene građevine, prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete u naselju Monvidal – Kaštanjer – Gregovica,
- da prema navedenoj Izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, planirani zahvat će se izvoditi uz ostale nekretnine, i na nekretnini k.č. br. 6256/3 k.o. Pula, koja u zemljišnim knjigama dolazi upisana kao vlasništvo društva D&F Pervan d.o.o.,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. izrađen Parcelacijski elaborat Broj elaborata: 56-2018 od 12.02.2019. godine, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula KLASA: 932-06/19-02/693 URBROJ: 541-23-03/5-19-3 od 21.05.2019. godine i Potvrdu da je isti izrađen u skladu s naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom,
- da je navedenim Geodetskim elaboratom predviđena parcelacija nekretnine k.č. br.1966/31 k.o. Pula, u vlasništvu društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o., na način da k.č. br. 1966/31 k.o. Pula ima površinu od 74 m², dok novoformirana k.č. br. 1966/41 k.o. Pula ima površinu od 1 m² i ulazi u trasu prometnice u Ulici Bože Gumpca u Puli – proboj na Valtursku ulicu,
- da je Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. iz rujna 2019. godine utvrđena tržišna vrijednost navedenih nekretnina, i to za k.č. br. 6256/3 k.o. Pula površine 172 m² u iznosu od 76.400,00 kn (60,07 €/m²) te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 1966/41 k.o. Pula površine 1 m² ukupno u iznosu od 440,00 kn (60,07 €/m²),
- da su se vlasnici naprijed navedenih nekretnina suglasili sa Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. iz rujna 2019. godine odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice u Ulici Bože Gumpca u Puli – proboj na Valtursku ulicu, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, kako slijedi:

- između trgovačkog društva D&F PERVAN d.o.o. Pula, Grožnjanska ulica 22, OIB 29923838883 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 6256/3 k.o. Pula površine 172 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 76.400,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između trgovačkog društva STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o. Pula, Mutilska 5, OIB 15208027233 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji novoformirane nekretnine k.č. br. 1966/41 k.o. Pula površine 1 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 440,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Grada Pule, na nekretninama k.č. br. 6256/3 k.o. Pula površine 172 m² i k.č. br. 1966/41 k.o. Pula površine 1 m², provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji iz prethodnog stavka ove toč. Odluke.

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/573

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-19-13

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

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se, u svrhu izgradnje prometnice u Ulici Bože Gumpca u Puli – proboj na Valtursku ulicu, pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 6256/3 k.o. Pula površine 172 m², u vlasništvu društva D&F PERVAN d.o.o. Pula te novoformirane nekretnine k.č. br. 1966/41 k.o. Pula površine 1 m² u vlasništvu društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o. Pula.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2019. godinu određena je izgradnja nerazvrstane ceste – Bože Gumpca (proboj Valturska ulica).

Dana 16.01.2019. godine izdana je Izmjena i dopuna lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/18-01/000033 URBROJ: 2168/01-03-05-0426-19-0004 kojom se mijenja i dopunjuje pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/07-01/877 Urbroj: 2163-04-02-07-12 od 06. prosinca 2007. godine za namjeravani zahvat u prostoru – gradnja složene građevine, prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete u naselju Monvidal – Kaštanjer – Gregovica.

Prema navedenoj Izmjeni i dopuni lokacijske dozvole, planirani zahvat izvoditi će se, uz ostale nekretnine, i na nekretnini k.č. br. 6256/3 k.o. Pula, koja u zemljišnim knjigama dolazi upisana kao vlasništvo društva D&F Pervan d.o.o..

Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. izrađen je Parcelacijski elaborat Broj elaborata: 56-2018 od 12.02.2019. godine, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula KLASA: 932-06/19-02/693 URBROJ: 541-23-03/5-19-3 od 21.05.2019. godine i Potvrdu da je isti izrađen u skladu s naprijed navedenom Lokacijskom dozvolom.

Navedenim Geodetskim elaboratom predviđena je parcelacija nekretnine k.č. br.1966/31 k.o. Pula, u vlasništvu društva Stanoinvest Holding Adriatic d.o.o., na način da k.č. br. 1966/31 k.o. Pula ima površinu od 74 m², dok novoformirana k.č. br. 1966/41 k.o. Pula ima površinu od 1 m² i ulazi u trasu prometnice u Ulici Bože Gumpca u Puli – proboj na Valtursku ulicu.

Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. iz rujna 2019. godine utvrđena je tržišna vrijednost navedenih nekretnina, i to za k.č. br. 6256/3 k.o. Pula površine 172 m² u iznosu od 76.400,00 kn (60,07 €/m²) te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 1966/41 k.o. Pula površine 1 m² ukupno u iznosu od 440,00 kn (60,07 €/m²).

Vlasnici naprijed navedenih nekretnina suglasili su se sa Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. iz rujna 2019. godine odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Stoga se predlaže, u svrhu izgradnje prometnice u Ulici Bože Gumpca u Puli – proboj na Valtursku ulicu, da se pristupi sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina:

- k.č. br. 6256/3 k.o. Pula površine 172 m² u vlasništvu trgovačkog društva D&F PERVAN d.o.o. Pula, uz isplatu kupoprodajne cijene u iznosu od 76.400,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- k.č. br. 1966/41 k.o. Pula površine 1 m² u vlasništvu društva STANOINVEST HOLDING ADRIATIC d.o.o. Pula, uz isplatu kupoprodajne cijene u iznosu od 440,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Grada Pule, na nekretninama k.č. br. 6256/3 k.o. Pula površine 172 m² i k.č. br. 1966/41 k.o. Pula površine 1 m², provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0457.01-411190 Zemljište – program gradnje.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

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. 1966/41 k.o. Pula

LOKACIJA : 52100 Pula, Japodska ulica

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

SVRHA : za potrebe NARUČITELJA

Pula, rujan 2019.

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

VLASNIK: STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O. , MUTILSKA ULICA 5,
PULA 52100
OIB: 15208027233

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



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Adresa:	52100 Pula, Japodska ulica
Zemljišnoknjižni uložak:	11892
Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje (prema geodetskom elaboratu br. 175/2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. Pula iz veljače 2019.)	1966/41 površine 1m ²
Matična katastarska čestica br.:	1966/31 površine 75m ²
Novonastala čestica nakon izvlaštenja dijela matične čestice br.: (prema geodetskom elaboratu br. 175/2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. Pula iz veljače 2019.)	1966/31 površine 74m ²
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:	
Posljedični gubici:	nema
Posljedični dobici:	nema
Mišljenja sam da naknada za izvlaštenje	
za nekretninu koja se izvlašćuje:	Građevinsko zemljište k.č.br. 1966/41 k.o. Pula
na lokaciji:	52100 Pula, Japodska ulica

iznosi:

440.00 kn

ili po tečaju 1 € = 7.394523

59.50 (€)



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 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
 - 6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - 6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka
- 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 izvlaštenje nekretnine.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, novonastala katastarska čestica k.č.1966/41 k.o. Pula nastala od matične katastarske čestice br. 1966/31 upisana u ZK uložak 11892 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 izvlaštenja u svrhu izgradnje dijela prometnice - spoj Valturske i Japodske ulice - faza 11 prema Izmjeni i dopuni Lokacijske dozvole KLASA:UP/I-350-05/18-01/33 UR.BROJ:2168/01-03-05-0426-19-4 od 16.01.2019. Prema 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 izvlaštenje novonastale k.č.br. 1966/41 k.o. Pula za potrebe izgradnje dijela prometnice - spoj Valturske i Japodske ulice. Iznos naknade za izvlaštenje 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 10.09.2019. 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 izmjene i dopune Lokacijske dozvole (13.02.2019). Dan vrednovanja je 10.09.2019.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.:11892, k.o. Pula, stanje na dan 08.09.2019.
2. E - Posjedovni list br. 6654 stanje na dan 08.09.2019.
3. E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 09. 09. 2019.
4. Izmjena i dopuna Lokacijske dozvole KLASA:UP/I-350-05/18-01/33 UR.BROJ:2168/01-03-05-0426-19-4 od 16.01.2019.
5. Geodetski elaborat br. 175/2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. Pula iz veljače 2019.

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina - k.č. 6256/3 se nalazi u istočnom dijelu grada Pule, gradska četvrt Kaštanjer. Nekretnina se nalazi uz područje Istočne poslovne zone koja se formirala uz gradsku obilaznicu. Lokacija je od centra grada udaljena oko 1,5km.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
11892	Pula	1966/31	ORANICA	75.00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				75.00

Vlasnik: STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O. , MUTILSKA ULICA 5, PULA 52100PULA (P
OIB: 15208027233

Zabilježba: prema ZK izvadku u privitku

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

K.č. 1966/31 k.o. Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 6654

Stanje na dan 08.09.2019.

k.o. Pula

1966/31	oranica	površine	75 m ²
ukupno:			75 m ²

izvor: www.katastar.hr

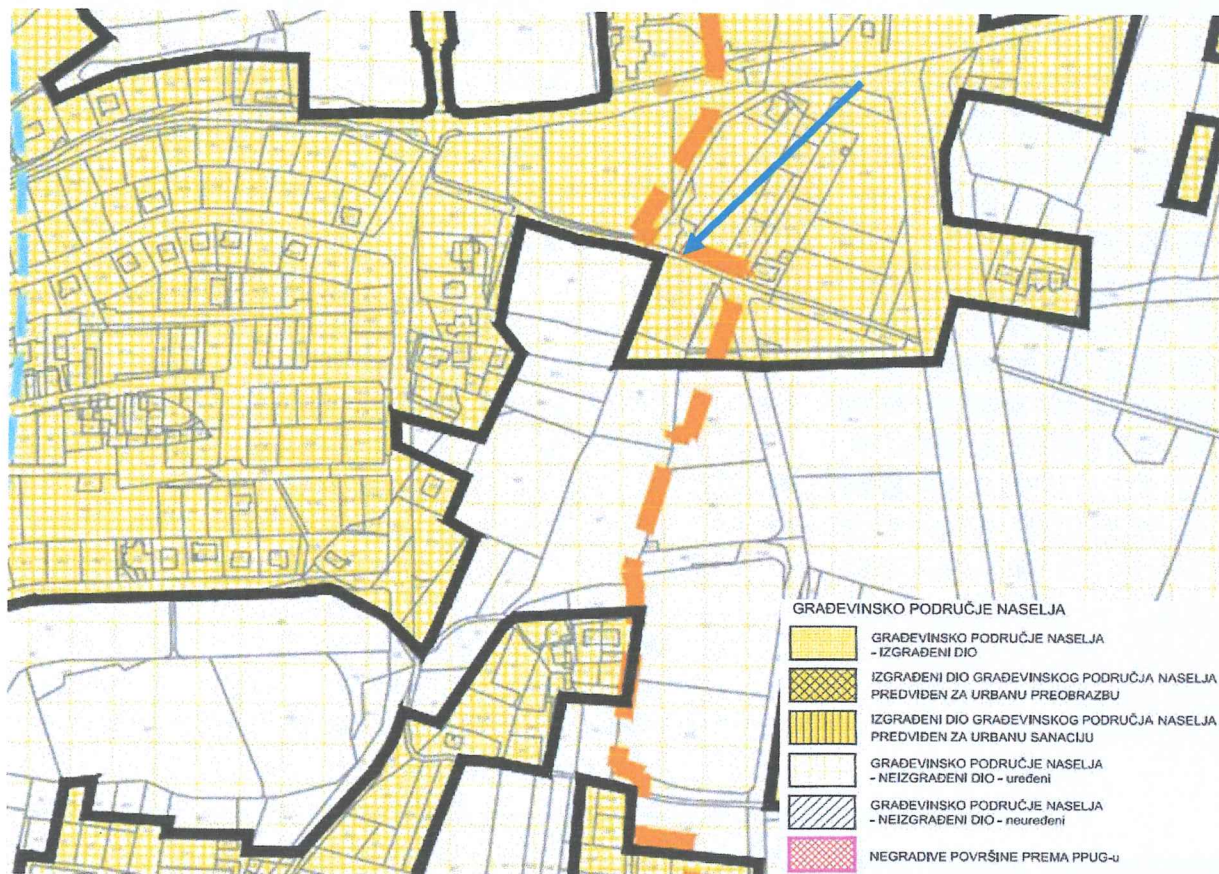
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantni prostorni planovi su:

- Prostorni plan uređenja grada Pule ("Službene novine", br. 12/06, 12/12, 5/14, 7/15, 5/16, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst i 11/19)
- Generalni urbanistički plan grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14 - pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 - pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 - pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17 - pročišćeni tekst, 20/18, 2/19 - pročišćeni tekst, 8/19, 11/19)
- Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona" ("Službene novine Grada Pule", br. 12/12)

Izvor: www.pula.hr

Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 5.2. Građevinska područja - k.o. Pula



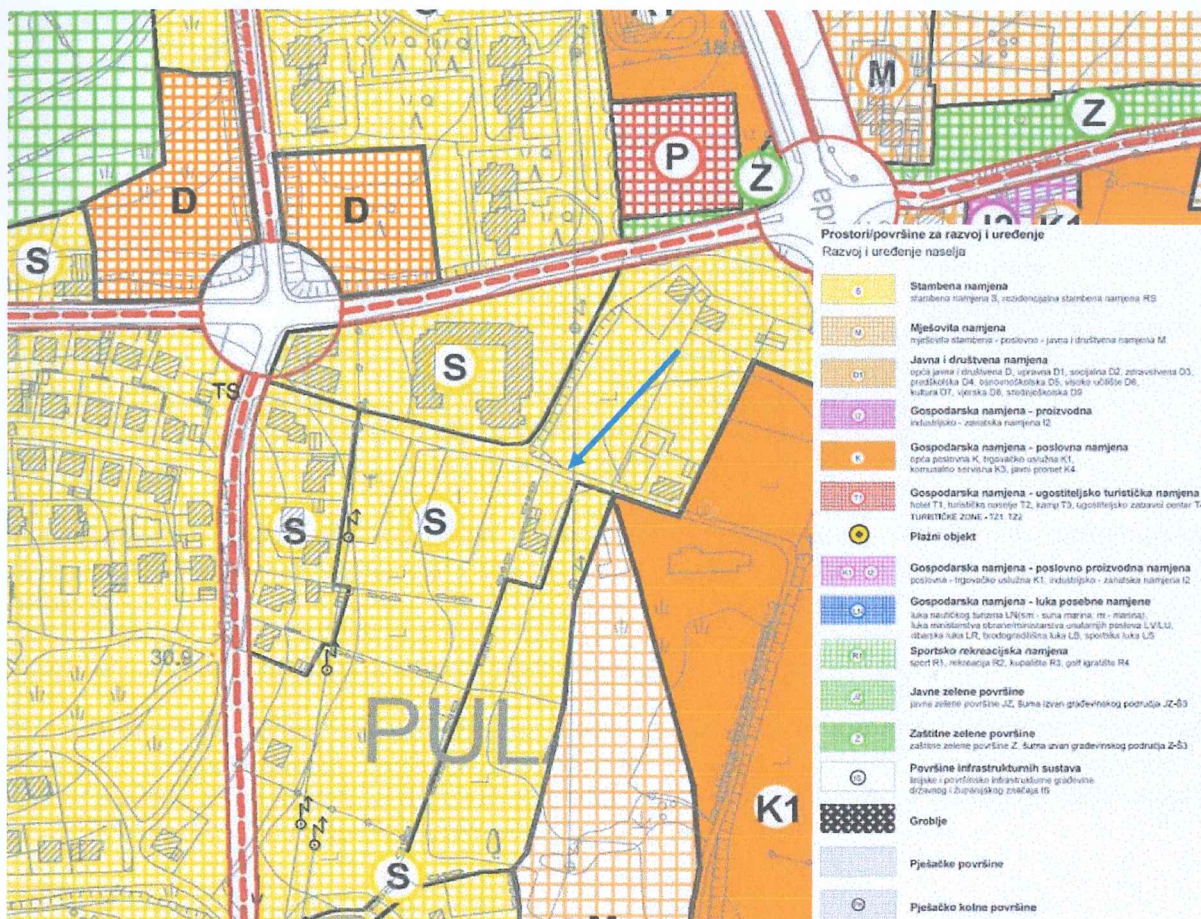
Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u izgrađenom dijelu.

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

Prostornim planom uređenja Grada Pule je utvrđena obveza izrade Generalnog urbanističkog plana.

Generalni urbanistički plan grada Pule ("Službene novine", br. 5a/08, 12/12, 5/14, 10/14, 13/14, 7/15, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19 - pročišćeni tekst, 8/19, 11/19).

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



Prema rješenju iz GUP-a grada Pule zemljište se nalazi unutar površine stambene namjene (S).

Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina.

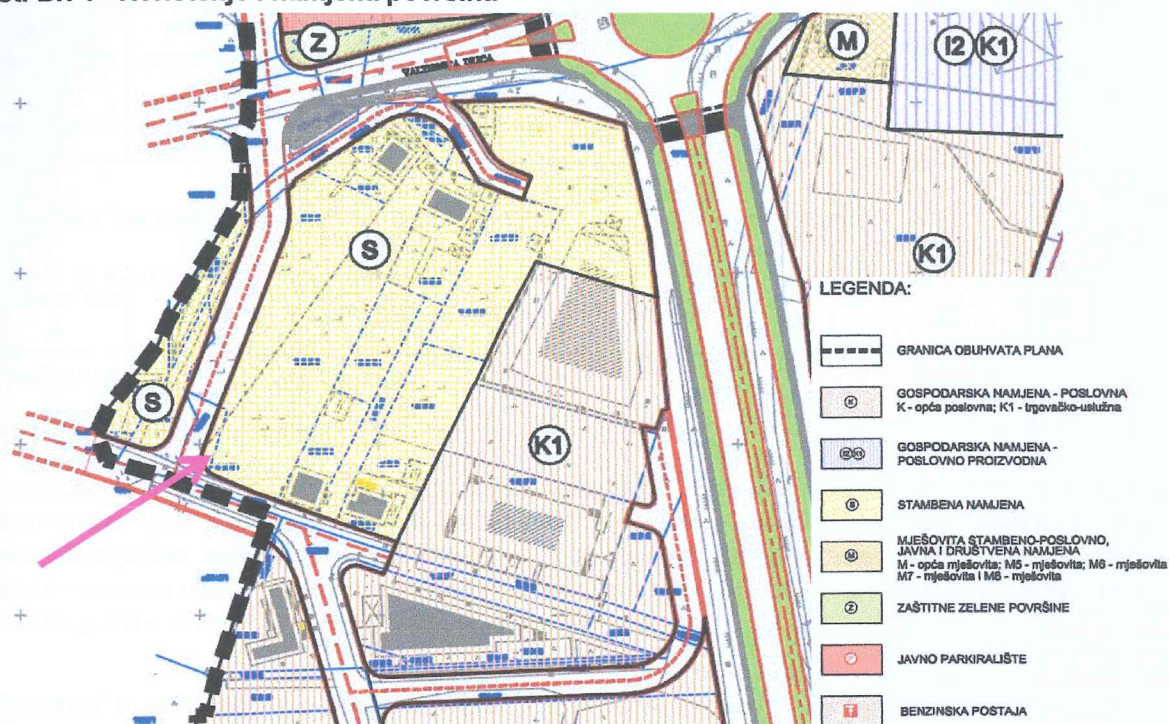
Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine.

Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Generalnim urbanističkim planom je utvrđena obveza donošenja Urbanističkog plana uređenja.

Izvodi iz UPU-a "Istočna poslovna zona" :

list. Br. 1 Korištenje i namjena površina

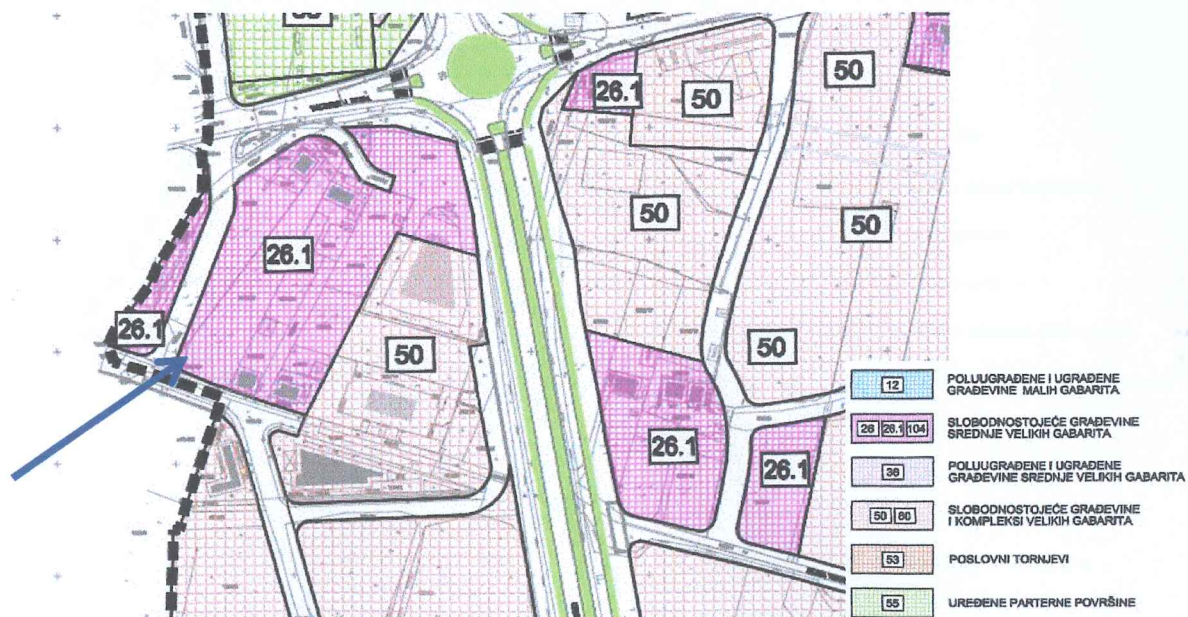


Prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja katastarska čestica 1966/31 se nalazi unutar obuhvata UPU-a dijelom unutar planirane prometne površine a dijelom unutar površine stambene namjene.

Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina.

U okviru građevina stambene namjene, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena) tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine .

List br.4.1. Način i uvjeti gradnje



K.č 1966/41 se nalazi unutar zone 26.1 kojoj su određeni slijedeći osnovni lokacijski parametri:

urbana morfologija	minimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža	maksimalni koeficijent iskorištenosti
E	200	800	0.7	15	5	4.2

Zona 26.1. se može realizirati fazno sa slijedećim lokacijskim parametrima

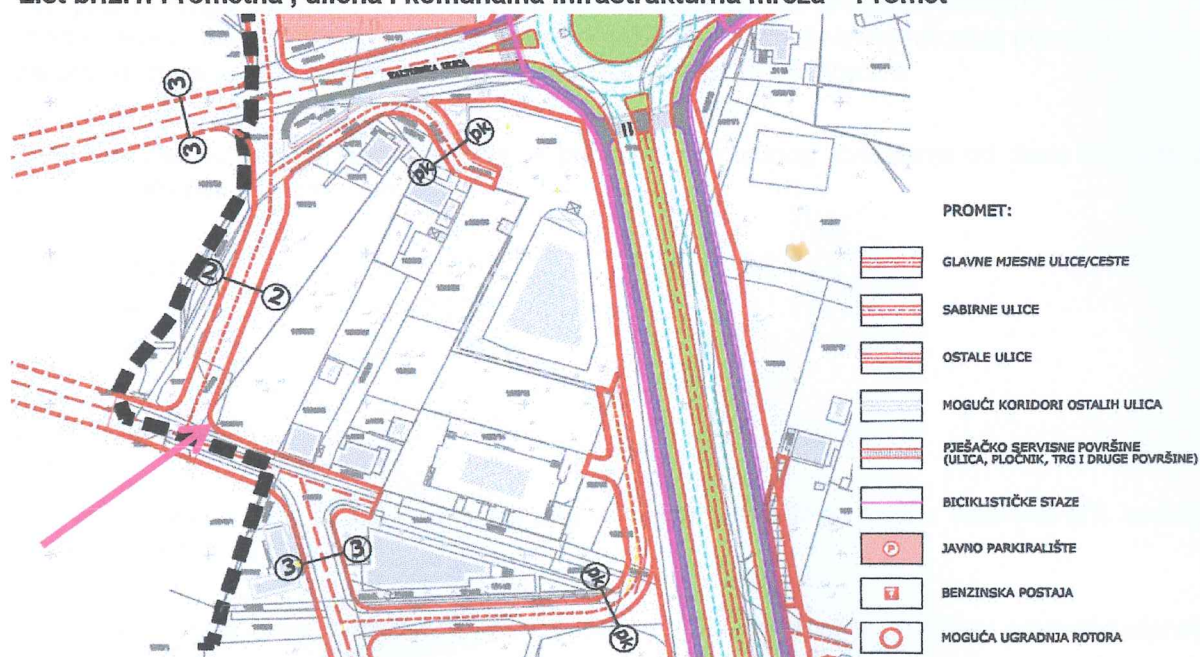
E fazno kao A	70	200	0,7	10	3	2,8
E fazno kao B	70	200	0,7	10	3	2,8

Tipologija E podrazumijeva slobodnostojeće stambene građevine srednje velikih gabarita tipa stambene urbane vile i višestambene građevine s minimalno 4 stambene jedinice u koje se pristupa s minimalno jedne zajedničke komunikacije te slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita ostalih namjena udaljene minimalno $H1/2 + H2/2 + 5$ metara od susjednih građevina, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 6 metara.

Tipologija B podrazumijeva slobodnostojeće stambene građevine s 2 – 6 stambene jedinice te slobodnostojeće građevine srednjih gabarita ostalih namjena koje su od susjednih građevina odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 12 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 6 metara.

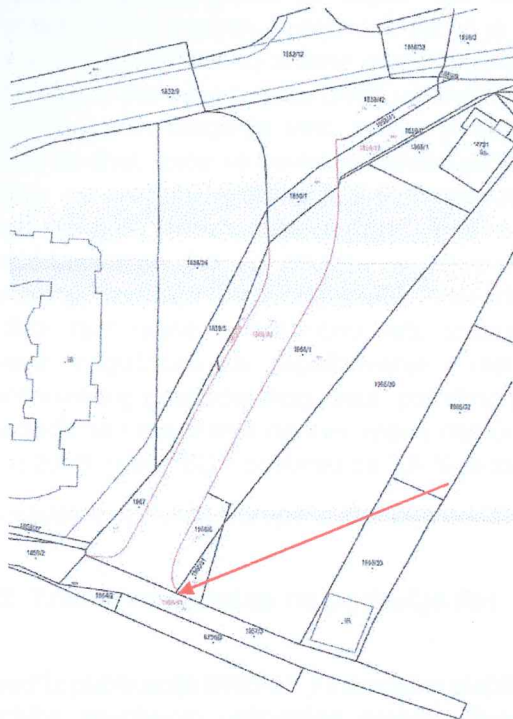
Tipologija A podrazumijeva slobodnostojeće stambene građevine malih gabarita s 1 – 3 stambene jedinice te slobodnostojeće građevine malih gabarita ostalih namjena, a koje su od susjednih građevina odvojene slobodnim pojasom minimalne širine 8 metara, a od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra.

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



3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. novorformirane k.č. 1961/41 nastale od k.č. 1966/31 k.o. Pula u svrhu izgradnje dijela prometnice - spoj Valturske i Japodske ulice - faza 11 prema Izmjeni i dopuni Lokacijske dozvole KLASA:UP/I-350-05/18-01/33 UR.BROJ:2168/01-03-05-0426-19-4 od 16.01.2019.



U naravi zemljište je dio neuređene zelene površine obrasle trstikom.

Katastarska čestica je nepravilnog oblika u formi trokuta.

Zemljište je druge kategorije - zemljište za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog stvarnih razloga (površina) na istome ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Zemljište je samostalno negradivo.

Prostorno planski status nekretnine koja je predmetom potpunog izvlaštenja od dana kakvoće do dana vrednovanja nije izmjenjen.

Datum očevida: 10.09.2019.

Datum kakvoće: 13.02.2019.

Datum vrednovanja: 10.09.2019.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe 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 gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanje korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

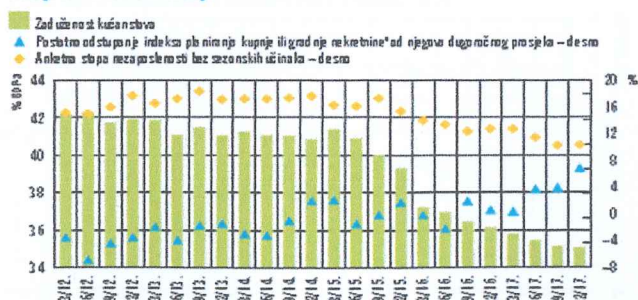
4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

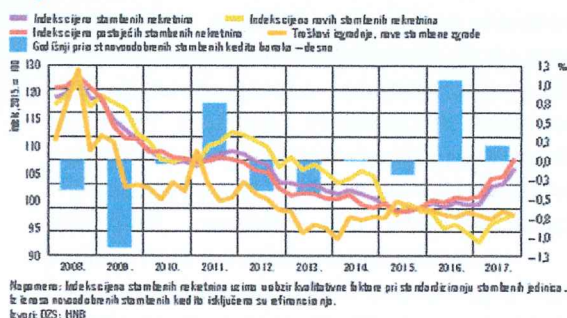
Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



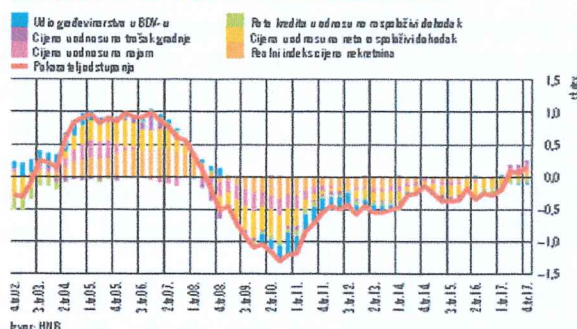
* Indeks planirane kupnje ili gradnje nekretnosti računa se na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove anketne poznanja potrošača.
Izvor: HNB

"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



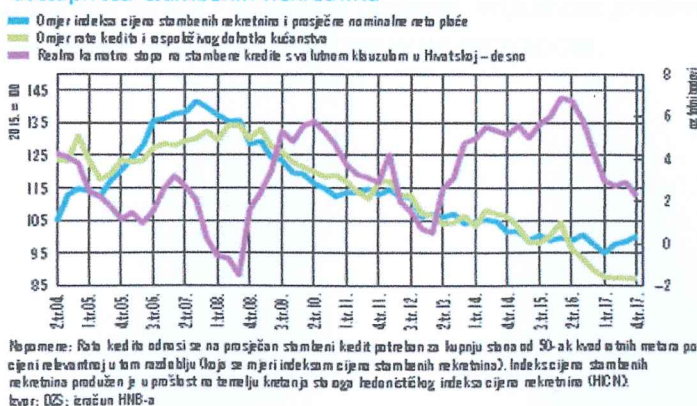
Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



5. Odabir metode procjenjivanja

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to 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.

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.

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.

troškova 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 GUP-a grada Pule
namjena zemljišta prema - GUP-u - stanovanje (S)
unutar obuhvata UPU-a Istočna poslovna zona
namjena zemljišta prema - UPU-u - prometnica/stanovanje
kategorija zemljišta: druga

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Izvor poredbenih nekretnina: E Nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
katastarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	koefficient iskorištenosti	namjena	kategorija
1966/31	10.09.2019.	75	/	prometna površina /stanovanje	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU) / ODLUKA GRADA PULE	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	4072731	27.03.2019.	32	/	prometna površina	19,200.00	600.00
2	4040132	19.02.2019.	205	/	prometna površina	121,391.50	593.60
3	3993577	09.11.2018.	370	/	prometna površina	92,891.21	251.06
4	KLASA:947-03/19-01/404	22.07.2019.	7	/	prometna površina	3,283.00	469.00
5	KLASA:947-03/18-01/380	07.11.2018.	28	/	prometna površina	10,000.00	357.14
6	KLASA:947-03/17-01/651	04.10.2018.	16	/	prometna površina	7,500.00	468.75

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene:

1. poredbena nekretnina - preveliko odstupanje u cijeni
2. poredbena nekretnina - preveliko odstupanje u cijeni
3. poredbena nekretnina - preveliko odstupanje u cijeni
4. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
5. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
6. poredbena nekretnina - ulazi u izračun

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su 3 nekretnine koje se podudaraju s susjednom nekretninom po svojim obilježjima.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablicama u nastavku.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
katastarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	k-is	namjena	kategorija
1966/31	10.09.2019.	75	/	prometna površina /stanovanje	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	KLASA:947-03/19-01/404	22.07.2019.	7	/	prometna površina	3,283.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	07.11.2018.	28	/	prometna površina	10,000.00	357.14
3	KLASA:947-03/17-01/651	04.10.2018.	16	/	prometna površina	7,500.00	468.75

Poredba 1: Odluka Grada Pule KLASA:947-03/19-01/404

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Kaštanjer.

Obilježja:

kategorija: II
mjera korištenja zemljišta: /
veličina zemljišta: 7.00 (m²)
cijena: 3,283.00 kn 469.00 kn/m²
datum transakcije: 22.07.2019.

Poredba 2: Odluka Grada Pule KLASA:947-03/18-01/380

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Kaštanjer.

Obilježja:

kategorija: II
mjera korištenja zemljišta: /
veličina zemljišta: 28.00 (m²)
cijena: 10,000.00 kn 357.14 kn/m²
datum transakcije: 07.11.2018.

Poredba 3: Odluka Grada Pule KLASA:947-03/17-01/651

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Kaštanjer.

Obilježja:

kategorija: II
mjera korištenja zemljišta: /
veličina zemljišta: 16.00 (m²)
cijena: 7,500.00 kn 468.75 kn/m²
datum transakcije: 04.10.2018.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

Godina	Tremesečje	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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

izvor: www.dsz.hr

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	cijena (kn/m ²)	bazni indeks na dan vrednovanja (A)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	korekcijski faktor A/B	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	KLASA:947-03/19-01/404	22.07.2019.	469.00	118.67	118.67	1.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	07.11.2018.	357.14		113.50	1.05	373.41
3	KLASA:947-03/17-01/651	04.10.2018.	468.75		113.50	1.05	490.10

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - utjecaj spremnosti za gradnju i tereta na nekretnini						
1966/41		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ IZGRADENOG	
red.br.		kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	djelomično ograničava ostala korištenja	izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju te ostalih teretacijskih (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina	II	100%	1.00	1.00	
1	KLASA:947-03/19-01/404	II	100%	1.00	1.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	II	100%	1.00	1.00	373.41
3	KLASA:947-03/17-01/651	II	100%	1.00	1.00	490.10

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - MOGUĆNOSTI GRADNJE						
red.br.	1966/41	izjednačena cijena zbog utjecaja (kn/m ²)	koeficijent iskoristivosti (kis)	koeficijent preračunavanja	interkvalitativno izjednačena cijena zbog različite gradivosti	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina		1.00	1.00		
1	KLASA:947-03/19-01/404	469.00	1.00	1.00	469.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	373.41	1.00	1.00	373.41	373.41
3	KLASA:947-03/17-01/651	490.10	1.00	1.00	490.10	490.10

Srednja vrijednost kn/m ²	444.17	kn/m ²
--------------------------------------	--------	-------------------

Obzirom na namjenu zemljišta - negradive površine k-is uračunat kao jedinični (bez utjecaja). Negradivost uračunata kategorijom II.

KONTROLA - STATISTIKA						
red.br.	konačna izjednačena cijena (kn/m ²)	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pojedinačno odstupanje od medijana
1	469	24.83	5.59%	24.83	616.48	0
2	373	-70.76	-15.93%	-70.76	5,006.98	96
3	490	45.93	10.34%	45.93	2,109.65	-21

< 30%

Prosječna kupoprodajna cijena **444.17**
 Standardna devijacija **62.18**
 Dvostruka standardna devijacija **124.36**
 Prosječno apsolutno odstupanje **zadovoljava**

Tržišna vrijednost 75 m² x 444.17 kn/m² = **33,312.82 kn**

6.3.3. Procjena naknade za gubitak prava

k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)
1966/41	1	60.07

k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€)	koeficijent za preračunavanje	Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€) - II kategorija
1966/41	1	60.07	1	60.07
				60.07 (€/m ²)

6.3.4. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobitci:

Nema posljedičnog dobitka. Zemljište je negradivo prema prostorno planskoj namjeni.

Posljedični gubici:

U odnosu na površinu koja je predmetom izvlaštenja nema posljedičnog gubitka.

6.4. Iznos naknade za 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
60.07	60.07	0.00	0.00

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 52100 Pula, Japodska ulica

z.k.č.: 1966/41

k.o.: Pula

z.k.ul.: 11892

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

1€ = 7.394523

444.17 kn

zaokruženo:

440.00 kn

59.50 (€)

Pula, rujan, 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.

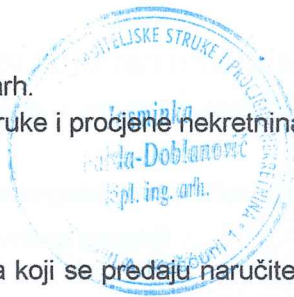
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

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 građiteljske struke i procjene nekretnina



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

Pula, rujan 2019.

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. 6256/3 k.o. Pula

LOKACIJA : 52100 Pula, Japodska ulica

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

SVRHA : za potrebe NARUČITELJA

Pula, rujan 2019.

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

VLASNIK: D & F PERVAN d.o.o. , 52100 PULA, Grožnjanska ulica 22 (1/1)
OIB: 29923838883

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



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje

Katastarska općina:

Općinski sud u

Namjena:

Građevinsko zemljište

52100 Pula, Japodska ulica

5282

6256/3

površine 172m²

Pula

Puli

Građevinsko zemljište

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

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje:

Posljedični gubici:

nema

Posljedični dobici:

nema

Mišljenja sam da naknada za izvlaštenje

za nekretninu koja se izvlašćuje:

na lokaciji:

Građevinsko zemljište k.č.br. 6256/3 k.o. Pula
52100 Pula, Japodska ulica

iznosi:

76,000.00 kn

ili po tečaju

1 € =

7.394523

10,277.88 (€)



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 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
 - 6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - 6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka
- 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 izvlaštenje nekretnine.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, katastarska čestica k.č.6256/3 k.o. Pula upisana u ZK uložak 5282 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 izvlaštenja u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa postojeće prometnice u Puli (Japodska ulica). 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 izvlaštenje k.č.br. 6256/3 k.o. Pula za potrebe rješavanja imovinsko-pravnih odnosa postojeće javne prometne površine, Japodska ulica u Puli izgrađene prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja "Istočna poslovna zona" i pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 10.09.2019. 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 konjunktornog 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 izmjene i dopune Lokacijske dozvole (13.02.2019). Dan vrednovanja je 10.09.2019.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br.:5282, k.o. Pula, stanje na dan 08.09.2019.
2. E - Posjedovni list br. 4484 stanje na dan 08.09.2019.
3. E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 09. 09. 2019.
4. Izmjena i dopuna Lokacijske dozvole KLASA:UP/I-350-05/18-01/33 UR.BROJ:2168/01-03-05-0426-19-4 od 16.01.2019.
5. Geodetski elaborat br. 175/2019 izrađen od A.G.G. d.o.o. Pula iz veljače 2019.

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina - k.č. 6256/3 se nalazi u istočnom dijelu grada Pule, gradska četvrt Kaštanjer. Nekretnina se nalazi uz područje Istočne poslovne zone koja se formirala uz gradsku obilaznicu. Lokacija je od centra grada udaljena oko 1,5km.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
5282	Pula	6256/3	PUT	172.00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				172.00

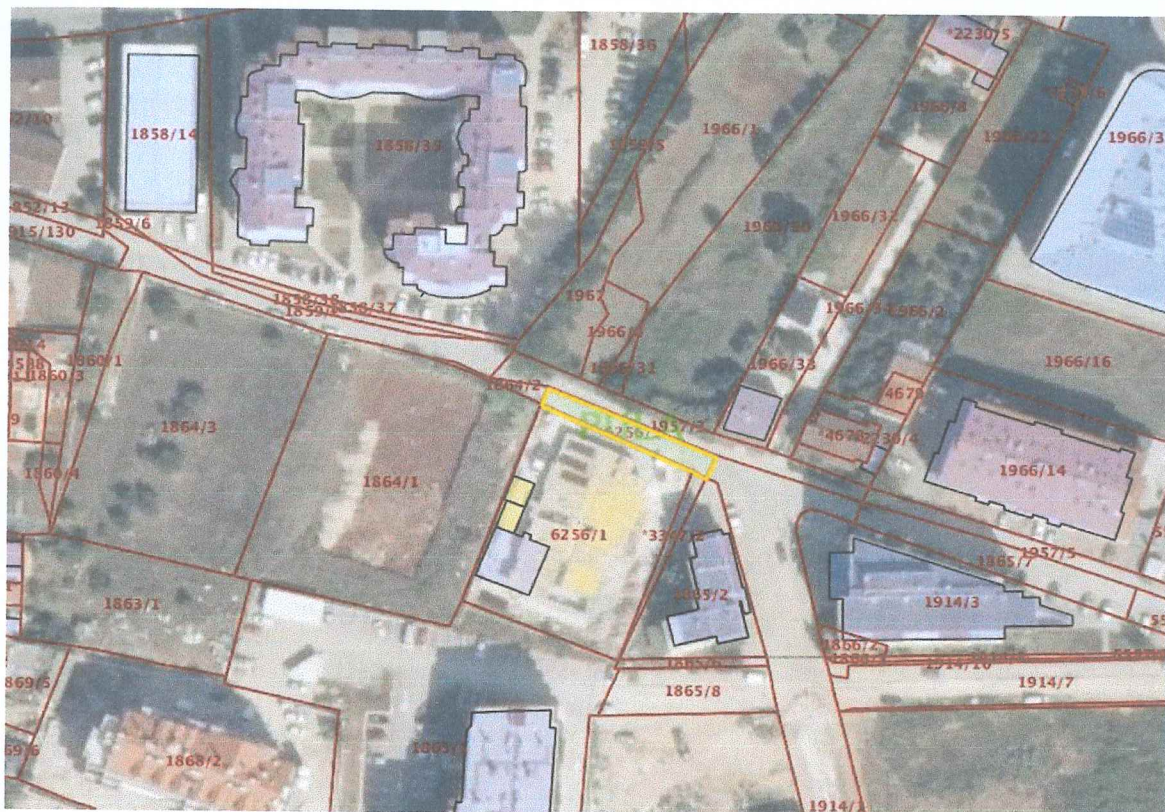
Vlasnik: D & F PERVAN d.o.o. , 52100 PULA, Grožnjanska ulica 22 (1/1)
OIB: 29923838883

Zabilježba: nema

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

K.č. 6256/3 k.o. Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 4484

Stanje na dan 08.09.2019.

k.o. Pula

6256/3	put	površine	172 m ²
ukupno:			172 m ²

izvor:www.katastar.hr

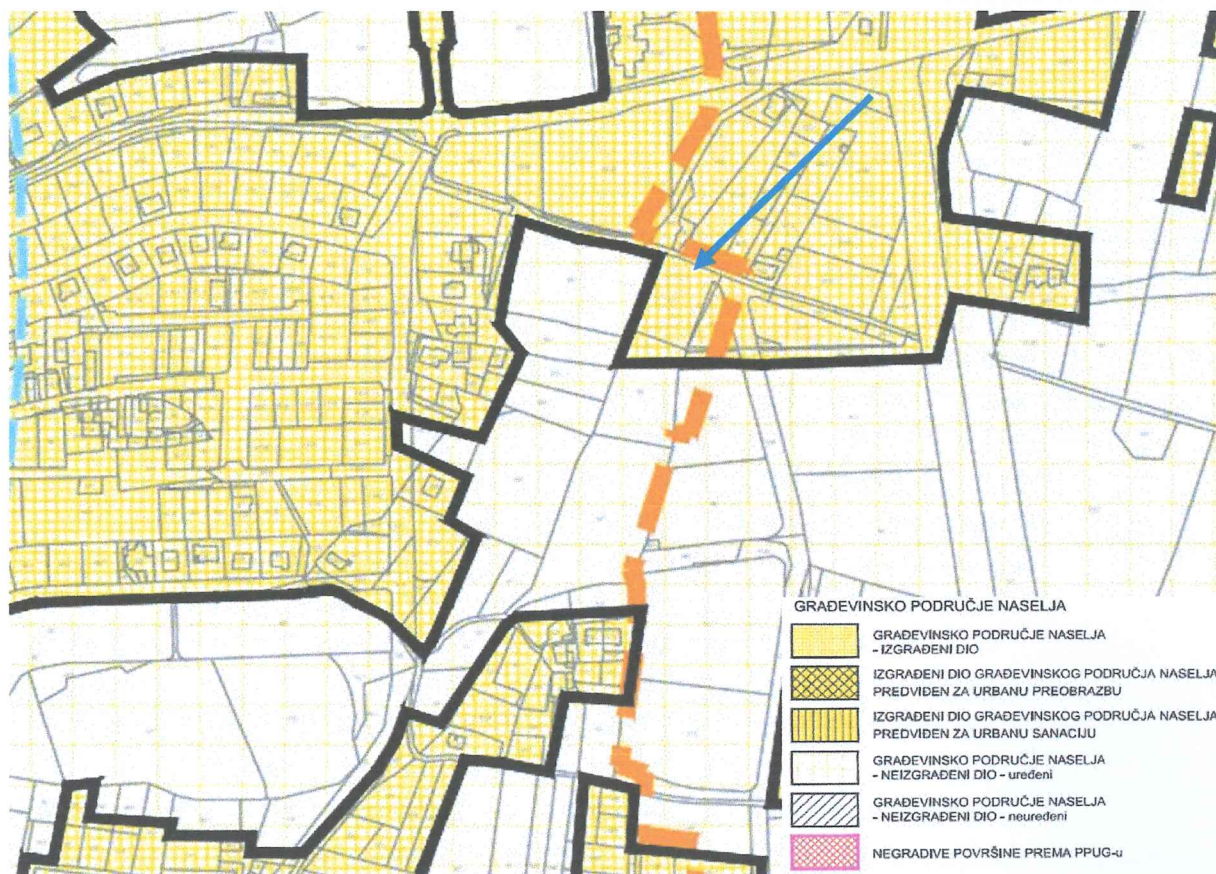
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantni prostorni planovi su:

- Prostorni plan uređenja grada Pule ("Službene novine", br. 12/06, 12/12, 5/14, 7/15, 5/16, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst i 11/19)
- Generalni urbanistički plan grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14 - pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 - pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 - pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17 - pročišćeni tekst, 20/18, 2/19 - pročišćeni tekst, 8/19, 11/19)
- Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona" ("Službene novine Grada Pule", br. 12/12)

Izvor:www.pula.hr

Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 5.2. Građevinska područja - k.o. Pula



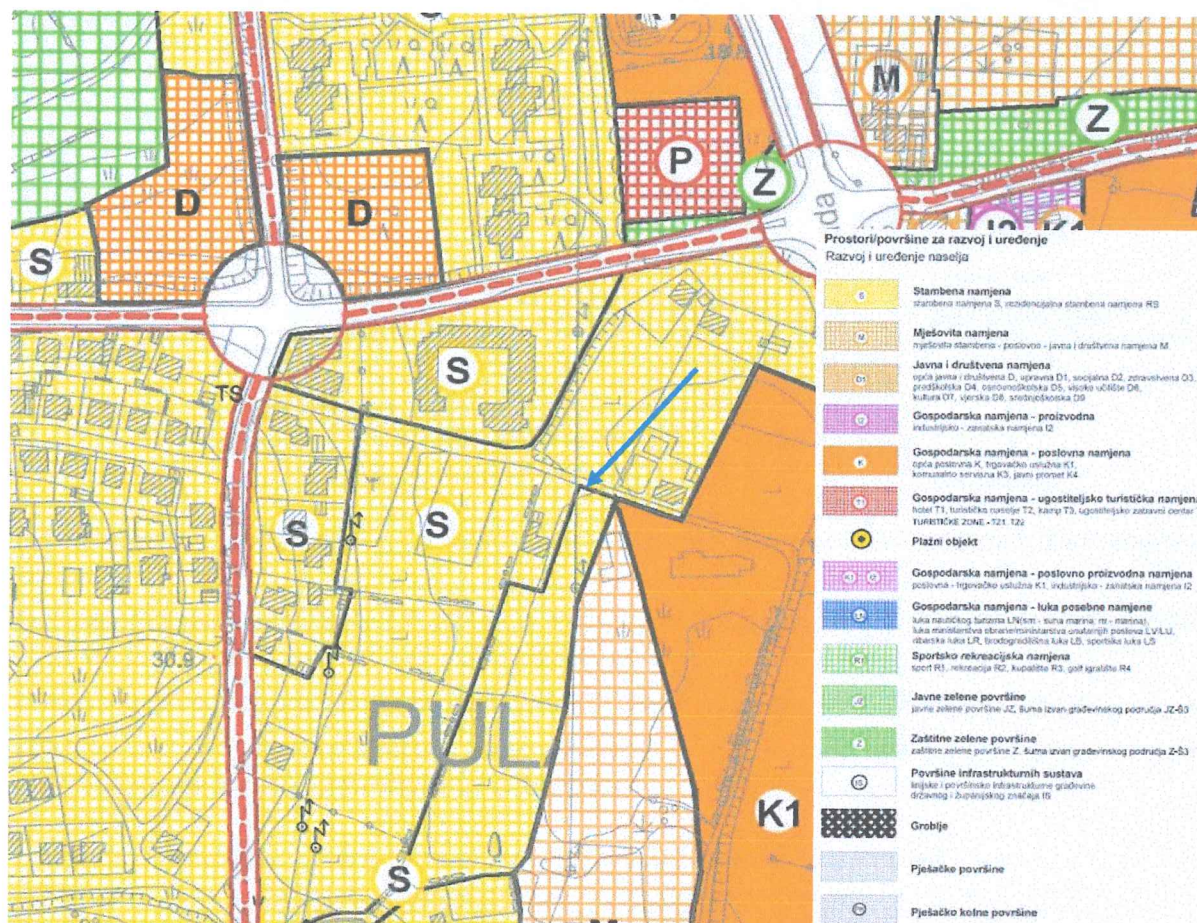
Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u izgrađenom dijelu.

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

Prostornim planom uređenja Grada Pule je utvrđena obveza izrade Generalnog urbanističkog plana.

Generalni urbanistički plan grada Pule ("Službene novine", br. 5a/08, 12/12, 5/14, 10/14, 13/14, 7/15, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19 - pročišćeni tekst, 8/19, 11/19).

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



Prema rješenju iz GUP-a grada Pule zemljište se nalazi unutar površine stambene namjene (S).

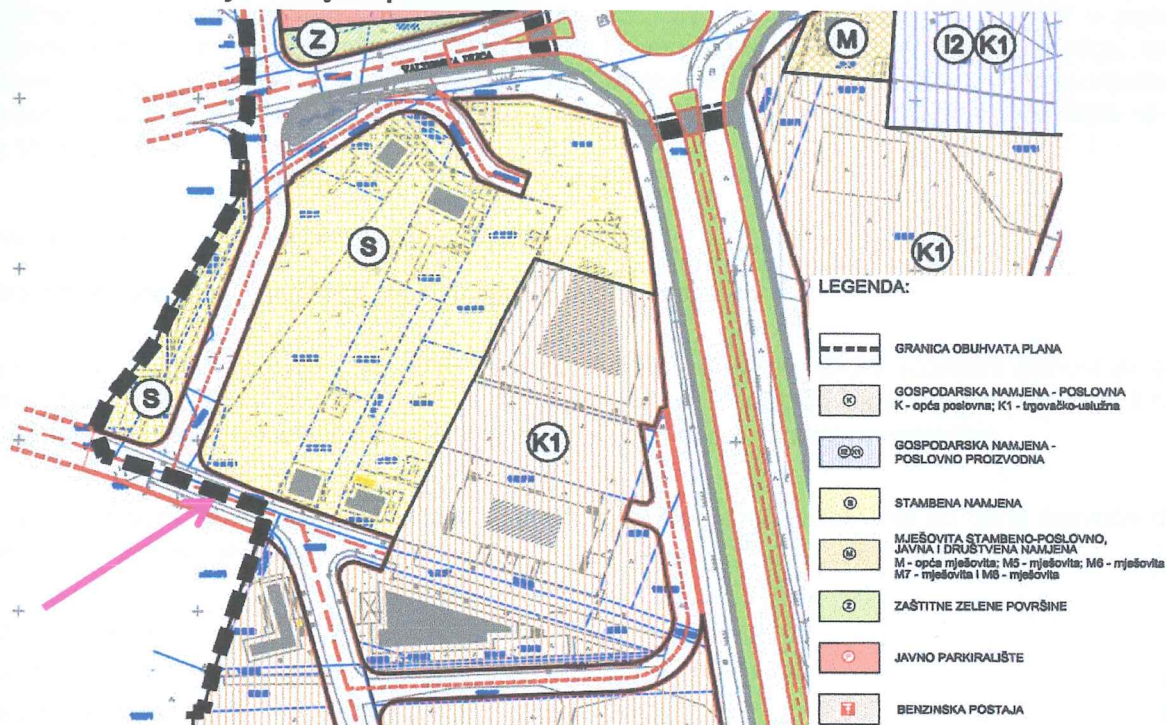
Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina.

Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine.

Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Izvodi iz UPU-a "Istočna poslovna zona" :

list. Br. 1 Korištenje i namjena površina



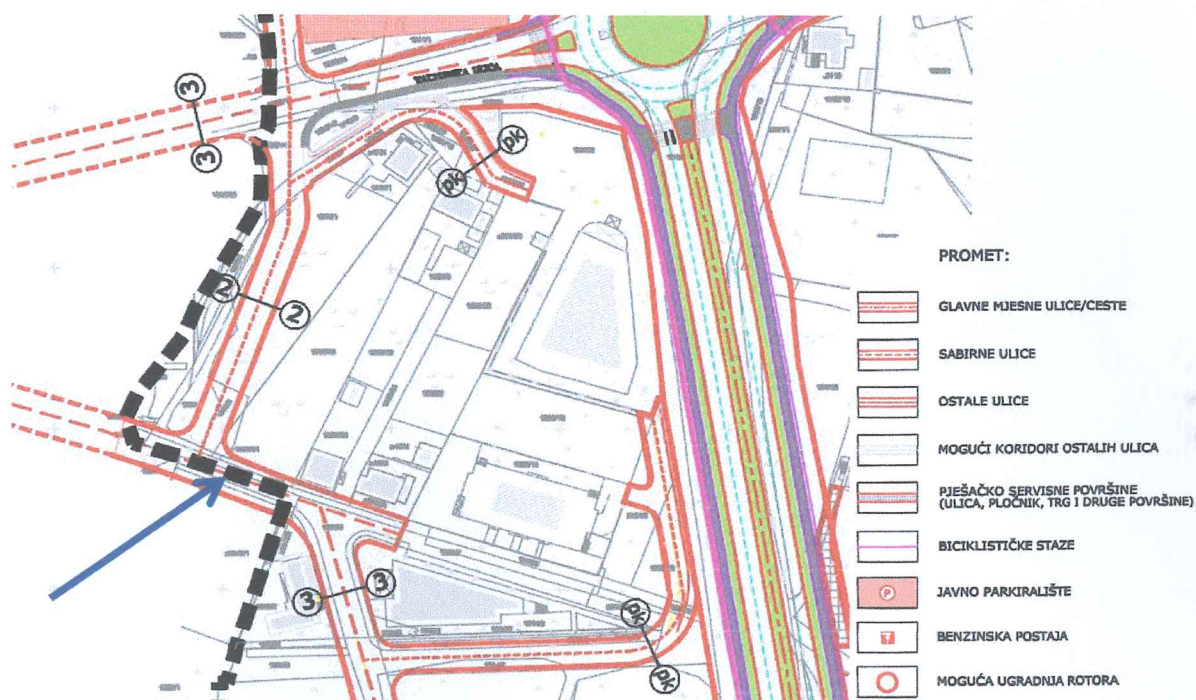
Prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja katastarska čestica 6256/3 se nalazi izvan obuhvata UPU-a.

Iako se predmetno zemljište k.č.6256/3 k.o. Pula nalazi izvan obuhvata UPU-a isto se nalazi unutar UPU-om planirane prometnice u kategoriji ostale ulice.

Prethodno navedena prometnica se dijelom nalazi unutar obuhvata UPU-a, a dijelom izvan.

UPU-om planirane nove prometnica, prema rješenju iz UPU-a, čine obavezni dio planirane javne ulične prometne mreže u području obuhvata Plana

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



3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. 6256/3 k.o. Pula u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa za postojeću javnu prometnu površinu - Japodska ulica, sve prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja Istočna poslovna zona, odnosno pravomoćnoj Izmjeni i dopuni Lokacijske dozvole Klasa:UP/I-350-05/18-01/333 Ur.broj:2168/01-03-05-0426-19-4 od 16.01.2019.

U naravi nekretnina je asfaltirana javna prometna površina.

Katastarska čestica je izduženog oblika u formi pristupne površine.

Zemljište je druge kategorije - zemljište za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog stvarnih razloga (površina i oblik) na istome ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Zemljište je samostalno negradivo.

Prostorno planski status nekretnine koja je predmetom potpunog izvlaštenja od dana kakvoće do dana vrednovanja nije izmjenjen.

Datum očevida: 10.09.2019.

Datum kakvoće: 13.02.2019.

Datum vrednovanja: 10.09.2019.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe 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 gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanje korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

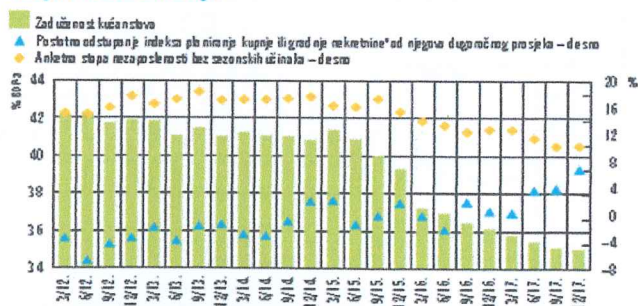
4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

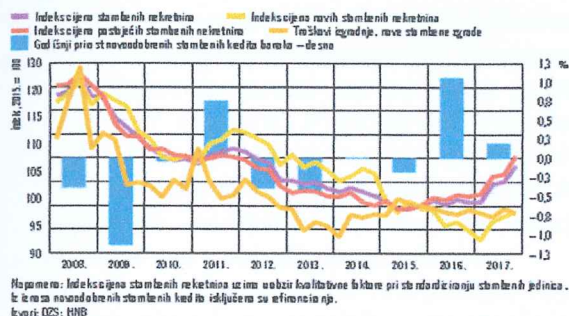
Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

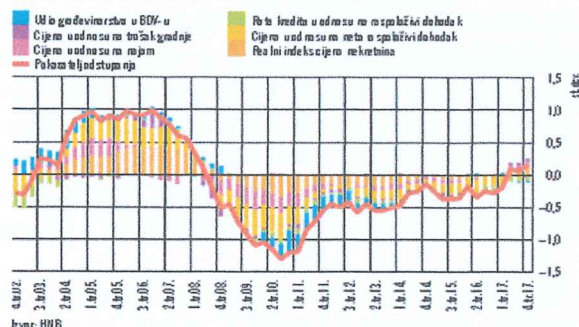


"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



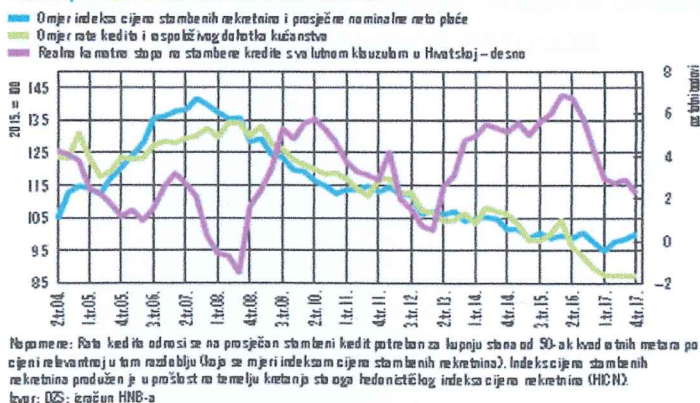
Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



5. Odabir metode procjenjivanja

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to 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.

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.

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.

troškova 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 GUP-a grada Pule
namjena zemljišta prema - GUP-u - stanovanje (S)
uz rub obuhvata UPU-a Istočna poslovna zona
namjena zemljišta prema - UPU-u - prometnica
kategorija zemljišta: druga

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Izvor poredbenih nekretnina: E Nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
katastarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	koeficijent iskorištenosti	namjena	kategorija
6256/3	10.09.2019.	172	/	javna prometna površina	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU) / ODLUKA GRADA PULE	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	4072731	27.03.2019.	32	/	prometna površina	19,200.00	600.00
2	4040132	19.02.2019.	205	/	prometna površina	121,391.50	593.60
3	3993577	09.11.2018.	370	/	prometna površina	92,891.21	251.06
4	KLASA:947-03/19-01/404	22.07.2019.	7	/	prometna površina	3,283.00	469.00
5	KLASA:947-03/18-01/380	07.11.2018.	28	/	prometna površina	10,000.00	357.14
6	KLASA:947-03/17-01/651	04.10.2018.	16	/	prometna površina	7,500.00	468.75

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene:

1. poredbena nekretnina - preveliko odstupanje u cijeni
2. poredbena nekretnina - preveliko odstupanje u cijeni
3. poredbena nekretnina - preveliko odstupanje u cijeni
4. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
5. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
6. poredbena nekretnina - ulazi u izračun

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su 3 nekretnine koje se podudaraju s susjednom nekretninom po svojim obilježjima.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablicama u nastavku.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
katastarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	k-is	namjena	kategorija
6256/3	10.09.2019.	172	/	javna prometna površina	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	KLASA:947-03/19-01/404	22.07.2019.	7	/	prometna površina	3,283.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	07.11.2018.	28	/	prometna površina	10,000.00	357.14
3	KLASA:947-03/17-01/651	04.10.2018.	16	/	prometna površina	7,500.00	468.75

Poredba 1: Odluka Grada Pule KLASA:947-03/19-01/404

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Kaštanjer.

Obilježja:

kategorija: II
mjera korištenja zemljišta: /
veličina zemljišta: 7.00 (m²)
cijena: 3,283.00 kn 469.00 kn/m²
datum transakcije: 22.07.2019.

Poredba 2: Odluka Grada Pule KLASA:947-03/18-01/380

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Kaštanjer.

Obilježja:

kategorija: II
mjera korištenja zemljišta: /
veličina zemljišta: 28.00 (m²)
cijena: 10,000.00 kn 357.14 kn/m²
datum transakcije: 07.11.2018.

Poredba 3: Odluka Grada Pule KLASA:947-03/17-01/651

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Kaštanjer.

Obilježja:

kategorija: II
mjera korištenja zemljišta: /
veličina zemljišta: 16.00 (m²)
cijena: 7,500.00 kn 468.75 kn/m²
datum transakcije: 04.10.2018.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

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
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

izvor: www.dsz.hr

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	cijena (kn/m ²)	bazni indeks na dan vrednovanja (A)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (-B -)	korekcijski faktor A/B	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	KLASA:947-03/19-01/404	22.07.2019.	469.00	118.67	118.67	1.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	07.11.2018.	357.14		113.50	1.05	373.41
3	KLASA:947-03/17-01/651	04.10.2018.	468.75		113.50	1.05	490.10

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - utjecaj spremnosti za gradnju i tereta na nekretnini						
6256/3		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ IZGRAĐENOG	
red.br.		kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	djelomično ograničava ostala korištenja	izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju te ostalih teretacija (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina	II	100%	1.00	1.00	
1	KLASA:947-03/19-01/404	II	100%	1.00	1.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	II	100%	1.00	1.00	373.41
3	KLASA:947-03/17-01/651	II	100%	1.00	1.00	490.10

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - MOGUĆNOSTI GRADNJE						
red.br.	6256/3	izjednačena cijena zbog utjecaja (kn/m ²)	koeficijent iskoristivosti (kis)	koeficijent preračunavanja	interkvalitativno izjednačena cijena zbog različite gradivosti	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina		1.00	1.00		
1	KLASA:947-03/19-01/404	469.00	1.00	1.00	469.00	469.00
2	KLASA:947-03/18-01/380	373.41	1.00	1.00	373.41	373.41
3	KLASA:947-03/17-01/651	490.10	1.00	1.00	490.10	490.10

Srednja vrijednost kn/m ²	444.17	kn/m ²
--------------------------------------	--------	-------------------

Obzirom na namjenu zemljišta - negradive površine k-is uračunat kao jedinični (bez utjecaja). Negradivost uračunata kategorijom II.

KONTROLA - STATISTIKA						
red.br.	konačna izjednačena cijena (kn/m ²)	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pojedinačno odstupanje od medijana
1	469	24.83	5.59%	24.83	616.48	0
2	373	-70.76	-15.93%	-70.76	5,006.98	96
3	490	45.93	10.34%	45.93	2,109.65	-21

< 30%

Prosječna kupoprodajna cijena **444.17**
 Standardna devijacija **62.18**
 Dvostruka standardna devijacija **124.36**
 Prosječno apsolutno odstupanje **zadovoljava**

Tržišna vrijednost 172 m² x 444.17 kn/m² = **76,397.40 kn**

6.3.3. Procjena naknade za gubitak prava

k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)
6256/3	172	60.07

k.č.br./k.o. Pula	Površina dijela koji se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€)	koeficijent za preračunavanje	Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€) - II kategorija
6256/3	172	10,331.62	1	10,331.62
				60.07 (€/m ²)

6.3.4. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobitci:

Nema posljedičnog dobitka. Zemljište je negradivo prema prostorno planskoj namjeni. Na susjednom građevinskom zemljištu u istom vlasništvu je izgrađena višestambena građevina.

Posljedični gubici:

Nema posljedičnog gubitka. Zemljište je negradivo prema prostorno planskoj namjeni.

6.4. Iznos naknade za 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
10,331.62	10,331.62	0.00	0.00

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: 52100 Pula, Japodska ulica

z.k.č.: 6256/3

k.o.: Pula

z.k.ul.: 5282

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

1€ = 7.394523

76,397.40 kn

zaokruženo:

76,000.00 kn

10,277.88 (€)

Pula, srpanj, 2019. godine

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 ZEMLJIŠNU KNJIGU

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

Izradio/la:
Matošević Marko

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Nikolić Filip

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	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 Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
							jutro	čhv	ha a m ²
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	13742	1/1	GRAD PULA		1858/41	ORANICA			3 50
	13742		GRAD PULA		1858/42	ORANICA			1 21
2	5431	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI		1859/7	PUT			2 93
3	5278	44/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1966/1	ORANICA			16 26
		24/96	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2						
		4/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462						
		12/96	IVANČIĆ IGOR, PULA, CERNECCINA 7						
		12/96	IVANČIĆ DEAN, PULA, CERNECCINA 7						
	4274	8/16	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1966/6	ORANICA			1 05
		4/16	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2						
		2/16	IVANČIĆ IGOR, PULA, N. KOPERNIKA 31						
		2/16	IVANČIĆ DEAN, PULA, N. KOPERNIKA 31						

NOVO STANJE

Broj ZK uloška	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 Etažni udio	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 m²
9	10	11	12	13	14	15	16
13742	1/1	GRAD PULA		1858/41	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	51
							51
13742		GRAD PULA		1858/42	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	4 20
							4 20
5431	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI		1859/7	PULA, VALTURSKA ULICA	PUT	94
							94
5431		JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI		1859/12	PULA, VALTURSKA ULICA	PUT	1 99
							1 99
5278	44/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1966/1	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	10 34
	24/96	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2					10 34
	4/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462					
	12/96	IVANČIĆ IGOR, PULA, CERNECCINA 7					
	12/96	IVANČIĆ DEAN, PULA, CERNECCINA 7					
4274	8/16	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1966/6	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	87
	4/16	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2					87
	2/16	IVANČIĆ IGOR, PULA, N. KOPERNIKA 31					
	2/16	IVANČIĆ DEAN, PULA, N. KOPERNIKA 31					
5278	44/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1966/39	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	41
	24/96	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2					41
	4/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462					
	12/96	IVANČIĆ IGOR, PULA, CERNECCINA 7					
	12/96	IVANČIĆ DEAN, PULA, CERNECCINA 7					

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	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 Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
							jutro	čhv	ha a m²
1	2	3	4	5	6	7	8		
	4274	8/16	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1967	LOKVA			00
		4/16	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2						
		2/16	IVANČIĆ IGOR, PULA, N. KOPERNIKA 31						
		2/16	IVANČIĆ DEAN, PULA, N. KOPERNIKA 31						
4	11892	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 15208027233		1966/31	ORANICA			75
								$\Sigma(\Sigma)=$	25 70
								$\Delta(\Sigma)+=-$	-3 57

NOVO STANJE

NOVO STANJE							
Broj ZK uloška	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 Etažni udio	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 m²
9	10	11	12	13	14	15	16
5278	44/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1966/40	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	8 10
	24/96	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2					8 10
	4/96	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462					
	12/96	IVANČIĆ IGOR, PULA, CERNECCINA 7					
	12/96	IVANČIĆ DEAN, PULA, CERNECCINA 7					
4274	8/16	Sanzin Kristina, VALTURSKA ULICA 68, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 22589366462		1967	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	1 16
	4/16	PERIN LIBERA, PULA, A. MOTIKA 2					1 16
	2/16	IVANČIĆ IGOR, PULA, N. KOPERNIKA 31					
	2/16	IVANČIĆ DEAN, PULA, N. KOPERNIKA 31					
11892	1/1	STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 15208027233		1966/31	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	74
							74
11892		STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., MUTILSKA ULICA 5, Pula 52100 Pula (Pola), Hrvatska OIB: 15208027233		1966/41	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	01
							01
							Σ(Σ)= 29 27



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: 17

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

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

175/2019

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- provedba lokacijske dozvole

na k.č. 1858/41, 1858/42, 1859/7, 1966/1, 1966/6, 1966/31, 1967 u K.O. PULA

Naziv predmeta: Parcelacija po lokacijskoj ulica Bože Gumbca proboj Valturska

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

Klasa: 932-06/19-02/693

Ur. broj: 541-23-03/5-19-3

PULA, 21.05.2019.

Potvrdio: Vladimir Sorić

Izradio:
Matošević Marko

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Nikolić Filip

Direktor
Filip Nikolić, Siniša Ramić

Pula, 12. 02. 2019.

Broj elaborata: 56-2018

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



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



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

KLASA: 932-06/19-02/693

URBROJ: 541-23-03/5-19-3

PULA, 21.05.2019

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 175/2019, 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 1, 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 postupnog osnivanja katastra nekretnina/provođenja promjena u katastru zemljišta.

Za provođenje ovoga elaborata potrebno je sastaviti isprave pogodne za upis u zemljišne knjige.

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 140,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba:

Vladimir Sorić

ovlašten geodetski referent



Dostaviti:

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



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

BR. ZAHTEJVA: 35847/2019

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)	1966	41

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: 1583569835db92

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. ZAHTJEVA: 32620/2019

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)	1858	52
PULA(324256)	1859	12
PULA(324256)	1966	39
PULA(324256)	1966	40

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: 1574373384a18f

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.

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
FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

Izradio/la:
Matošević Marko



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Nikolić Filip



Filip Nikolić
dipl.ing.geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

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



Geo 210

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 m²	Posebni pravni režimi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	11266	1/1	GRAD PULA, Pula, FORUM 1 OIB: 79517841355		1858/41	MONVIDAL	ORANICA	3 50	
	11266	1/1	GRAD PULA, Pula, FORUM 1 OIB: 79517841355		1858/42	MONVIDAL	ORANICA	3 50 1 21 1 21	
2	11577	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA		1859/7	MONVIDAL	PUT	2 93 2 93	
3	11241	12/96	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322		1966/1	VALMALE	ORANICA	16 26	
		12/96	IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888					16 26	
		48/96	PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016						
		24/96	SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462						
	3240	2/16	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322		1966/6	VALMALE	ORANICA	1 05	
		2/16	IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888					1 05	
		4/16	PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016						
		8/16	SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462						

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 m²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci
10	11	12	13	14	15	16	17	18		Broj katastarske čestice
1126 6	1/1	GRAD PULA, Pula, FORUM 1 OIB: 79517841355		1858/41	17	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	51		1858/4 1
								51		
1126 6	1/1	GRAD PULA, Pula, FORUM 1 OIB: 79517841355		1858/42	17	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	4 20		1858/4 2
								4 20		
1157 7	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA		1859/7	17	PULA, VALTURSKA ULICA	PUT	94		1859/7
								94		
1157 7	1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI, PULA, PULA		1859/12	17	PULA, VALTURSKA ULICA	PUT	1 99		1859/1 2
								1 99		
1124 1	12/96	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322		1966/1	17	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	10 34		1966/1
	12/96	IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888						10 34		
	48/96	PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016								
	24/96	SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462								
3240	2/16	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322		1966/6	27	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	87		1966/6
	2/16	IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888						87		
	4/16	PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016								
	8/16	SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462								
1124 1	12/96	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322		1966/39	17	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	41		1966/3 9
	12/96	IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888						41		
	48/96	PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016								
	24/96	SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462								

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 m²	Posebni pravni režimi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	3240	2/16 2/16 4/16 8/16	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322 IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888 PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016 SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462		1967	VALMALE	ORANICA	3 57 3 57	
4	6654	1/1	DUNDOV ŽIVKO, LUKORAN, LUKORAN		1966/31	VALMALE	ORANICA	75 75	
								Σ(Σ)= Δ(Σ)+=	29 27 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 m²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
10	11	12	13	14	15	16	17	18		Broj katastarske čestice	Broj ZK uloška
1124 1	12/96 12/96 48/96 24/96	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322 IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888 PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016 SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462		1966/40	17	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	8 10 8 10		1966/40	5278
3240	2/16 2/16 4/16 8/16	IVANČIĆ DEAN, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 62129461322 IVANČIĆ IGOR, Pula, CERNECCINA ULICA 7 OIB: 02869950888 PERIN LIBERA, Pula, MOTIKINA ULICA 2 OIB: 10496646016 SANZIN KRISTINA, TRIESTE, LOG 205, ITALIJA OIB: 22589366462		1967	17	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	1 16 1 16		1967	4274
NOVI -1		STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., PULA, MUTILSKA ULICA 5 OIB: 15208027233		1966/31	27	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	74 74		1966/31	11892
NOVI -1		STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O., PULA, MUTILSKA ULICA 5 OIB: 15208027233		1966/41	27	PULA, VALTURSKA ULICA	ORANICA	01 01		1966/41	11892
								Σ(Σ)=	29 27		



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

Forum 2, Pula

OIB 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500

Katastarska općina: PULA

MBR: 324256

Detaljni list: 17



Izradio:
Marko Matošević, geod.teh.
Pula, 12.02.2019.
Broj elaborata: 56/2018

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



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

POTPISNA LISTA PREDMETNIH

GRAD PULA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355
Investitor i za javno dobro na k.č. 1859/7
(KAT) K.O. PULA K.Č. 1858/41, 1858/42
(ZK) K.O. PULA K.Č. 1858/41, 1858/42
Potpisao/la, ime i prezime: Boris Miletić
Funkcija: Gradonačelnik



IVANČIĆ DEAN
CERNECCINA ULICA 7, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 62129461322
(KAT) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967
(ZK) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967

Scce ce

IVANČIĆ IGOR
CERNECCINA ULICA 7, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 02869950888
(KAT) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967
(ZK) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967

Scce ce

PERIN LIBERA
MOTIKINA ULICA 2, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 10496646016
(KAT) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967
(ZK) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967

Scce ce

SANZIN KRISTINA
VALTURSKA ULICA 68, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 22589366462
(KAT) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967
(ZK) K.O. PULA K.Č. 1966/1, 1966/6, 1967

Sanzin Kristina

STANOINVEST HOLDING ADRIATIC D.O.O.
MUTILSKA ULICA 5, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 15208027233
Potpisao/la, ime i prezime:
Funkcija:
(KAT) K.O. PULA K.Č. 1966/31
(ZK) K.O. PULA K.Č. 1966/31

Stanovic

STANOINVEST HOLDING ADRIATIC
d.o.o.
MUTILSKA ULICA 5, PULA
OIB: 15208027233

POTPISNA LISTA SUSJEDNIH

REPUBLIKA HRVATSKA
(KAT) K.O. PULA K.Č. 1858/3
(ZK) K.O. PULA K.Č. 1858/3

*MEĐA PREUZETA IZ
PRETHODNOG ELABORATA*

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Nikolić Filip



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



Geo 210



Rješenje je postalo pravomoćno

13.02.2019.

Potpis ovlaštene osobe



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

KLASA: UP/I-350-05/18-01/000033
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-19-0004
Pula, 16.01.2019.

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, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17. i 114/18.), izdaje

IZMJENU I DOPUNU LOKACIJSKE DOZVOLE

1. Pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/07-01/877 Urbroj: 2163-04-02-07-12 od dana 06.12. 2007. godine, koja je Rješenjem Klasa: UP/I 350-05/09-01/144 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od 18.09. 2009. godine, produžena za još dvije godine, Dopuna lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/11-01/41 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-3 od 18.01. 2012. godine, Izmjena lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/13-01/179 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-14-5 od 31.07. 2014. godine, kojom je po zahtjevu GRADA PULE odobren namjeravani zahvat u prostoru – gradnja složene građevine, prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete u naselju MONVIDAL – KAŠTANJER – GREGOVICA, mijenja se i dopunjuje u skladu s:
 - 1.1. Idejnim projektom broj: 43-07/18/IP iz listopada 2018. godine, izrađenom od OHLINGER+PARTNER INŽENJERI d.o.o. iz Pule, po projektantu Petra Nikolić Celija, dipl.ing.građ., ovlaštenu inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja G 4565, koji je sastavni dio ovoga rješenja. Predmetna izmjena lokacijske dozvole, odnosi se na **FAZU 11**, iz lokacijske dozvole navedene u točki 1. izreke.
2. Planirani zahvat izvodit će se na k.č. br. 1914/1, k.č. br. 6256/3, k.č. br. 1957/3, k.č. br. 1859/2, k.č. br. 1859/7, k.č. br. 1967, k.č. br. 1966/1, k.č. br. 1966/6, k.č. br. 1966/31, k.č. br. 1859/7, k.č. br. 1858/41, k.č. br. 1858/42 sve k.o. Pula.

3. Planirano stanje:

Idejnim projektom predviđeno je uređenje pristupne prometnice za dvosmjerni promet s obostanim nogostupom. Na sjevernom dijelu prometnica se spaja na krak izvedenog raskrižja na Valturskoj ulici. Na južnom dijelu zahvata prometnica se spaja na Japodsku ulicu okomitim spojem i formira se trokrako raskrižje. Pristupna prometnica je ukupne duljine 88,00 metara, izvodi se kao dvosmjerna s prometnim trakama širine 3,00 metara. Nogostup se izvodi obostrono, širine 1,60 metara.

Oborinska odvodnja izvesti će se u trupu prometnice, te će se oborinska voda s prometnice slivnicima prikupljati, te će se putem zatvorenog sustava oborinske odvodnje voditi prema izgrađenom sustavu oborinske odvodnje u Ulicu Bože Gumpca.

Javna rasvjeta izvesti će se uz vanjski rub nogostupa, stupovima visine 8 metara, te je predviđeno 5 komada svjetiljki snage 71W, ukupne duljine 101,25 metara.

4. Idejnim projektom iz točke 1.1. se na odgovarajući način mijenja i dopunjuje idejni projekt 601/2010 iz listopada 2010. godine koji je sastavni dio Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/11-01/41 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-3 od dana 18.01. 2012. godine, i koji je izrađen od CARDO&DECUMANUS d.o.o. iz Pule, po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Čosić Drago, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1200.

5. Sastavni dio ovoga rješenja je:

- Idejni projekt – građevinsko prometni, broj: 43-07/18/IP iz listopada 2018. godine, izrađen od OHLINGER+PARTNER INŽENJERI d.o.o., po projektantu Petra Nikolić Celija, dipl.ing.građ., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 4565
- Idejni projekt – javna rasvjeta, broj: 1618/18 iz listopada 2018. godine, izrađen od ELKON d.o.o., po projektantu Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671

6. Sve ostale točke lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/07-01/877 Urbroj: 2163-04-02-07-12 od dana 06.12. 2007. godine, koja je Rješenjem Klasa: UP/I 350-05/09-01/144 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od 18.09. 2009. godine, produžena za još dvije godine i dopuna od lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/11-01/41 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-3 od 18.01. 2012. godine, ostaju neizmijenjene.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 07.11.2018. godine izdavanje izmjene i/ili dopune lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) - kategorija "ostale ceste", 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava - javna rasvjeta, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava (odvodnja otpadnih voda) - oborinska odvodnja, 2. skupine,

čiji zahvat ide preko k.č. 1914/1, 6256/3, 1957/3, 1859/2, 1859/2, 1859/7, 1967, 1966/1, 1966/6, 1859/7, 1858/41, 1858/42 k.o. Pula, iz točke I. izreke ove dozvole.

Ovom izmjenom i dopunom lokacijske dozvole izdana lokacijska dozvola mijenja se i dopunjuje na sljedeći način:

- mijenja se granica obuhvata zahvata u prostoru
- mijenja se planirana prometnica na način da se ista proširuje u sjevernom dijelu radi uklopa spoja sa postojećom prometnom površinom (Valturska ulica)
- mijenja se oborinska odvodnja na način da se ukida izvođenje zapadnog dijela oborinske odvodnje u Japodskoj ulici, dok se u preostalom dijelu trasa oborinske odvodnje neznatno izmiče
- mijenja se javna rasvjeta na načini da se predviđaju viši rasvjetni stupovi
- dopunjuje se odobreni zahvat u prostoru na način da se planira izvođenje elektroničke kabelaške kanalizacije (EKK)

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka izmijenjenog idejnog projekta iz točke I. izreke dozvole.
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta - građevinski projekt - s prostornim planom i drugim propisima, od listopada 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Petra Nikolić Celija, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4565
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta - elektrotehnički projekt - s prostornim planom i drugim propisima, od listopada 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671
- c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, Broj: 401100102/AV 414/19, od 11.01.2019. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/18-01/6214, URBROJ: 376-10-18-2, od 14.08.2018. godine
 - VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: 5911-2/18-100/RT, od 04.12.2018. godine
 - PRAGRANDE d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: 47, od 11.01.2019. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Obavijest, KLASA: 325-01/18-18/0003091, URBROJ: 374-23-3-18-2, od 11.12.2018. godine
 - Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Sanitarno-tehnički uvjeti, KLASA: 540-02/18-03/6558, URBROJ: 534-07-4-4-1/2-18-2, od 11.12.2018. godine
 - PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: T/12813/18, od 05.12.2018. godine

Po službenoj dužnosti iz arhive je pribavljen spis Klasa: UP/I 350-05/11-01/41. Uvidom u dostavljeni idejni projekt, te u izdane lokacijske dozvole i idejne projekte koji su sastavni dio, utvrđeno je da je planirana građevina po svim prostorno planskim odrednicama ostala neizmijenjena. Izmjena se odnosi na izmjenu obuhvata faze 11.

Uvidom u izdanu lokacijsku dozvolu, utvrđeno je da je ista izdana pozivom na Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08), te da je ista izdana temeljem Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07). Člankom 115. Zakona o prostornom uređenju i gradnji je bilo određeno da je podnositelj zahtjeva dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu lokacijske dozvole ako tijekom izrade glavnog projekta, odnosno građenja namjerava na zahvatu u prostoru učiniti promjene kojima se mijenjaju lokacijski uvjeti iz članka 106. toga Zakona, a da se pri tom ne mijenja njihova usklađenost s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana. U konkretnom slučaju, podnositelj zahtjeva nije započeo s radovima, već se potreba za izmjenom i dopunom lokacijske dozvole pojavila tijekom izrade glavnog projekta. Člankom 106. stavkom 1. je kao jedan od lokacijskih uvjeta bio propisan i – uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru - fazno građenje pojedinih cjelina zahvata u prostoru. Iz navedenog slijedi da je zahtjev investitora za izmjenom i dopunom lokacijske dozvole utemeljen na citiranom članku Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Na dan podnošenja zahtjeva za izdavanje izmjene i dopune lokacijske dozvole kao i na dan pisanja ovog rješenja, na snazi je Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13 i 65/17), koji je mogućnost izmjene lokacijske dozvole regulirao člankom 148., dok je člankom 140. jedan od lokacijskih uvjeta koji se određuju lokacijskom dozvolom propisano da su to i dijelovi građevine za koje se izdaju građevinske dozvole u slučaju faznog građenja. Iz navedenog slijedi da je zahtjev investitora za izmjenom i dopunom lokacijske dozvole utemeljen i na citiranom članku važećeg Zakona o prostornom uređenju, odnosno da je člankom 148. važećeg zakona predviđena mogućnost izdavanja izmjene i/ili dopune lokacijske dozvole. Uz navedeno, člankom 190. Zakona o prostornom uređenju je propisano da se lokacijska dozvola izdana na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji može mijenjati, dopunjavati, ukinuti i/ili poništiti pod istim uvjetima kao i lokacijska dozvola donesena na temelju tog Zakona.

U postupku izdavanja izmjene i/ili dopune lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
 - GUP Grada Pula "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..

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

- namjene građevinu – u skladu sa člankom 51. Odredbi
- elemenata gradnje prometnice – u skladu sa člankom 117. Odredbi (ostale ulice)
- uvjeta utvrđivanja trase – u skladu sa člancima: 106. – 108., 113., 115. Odredbi

- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv nitko od pozvanih stranaka nije odazvao.

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

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

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,
na Klasa: 361-01/18-01/90
sa idejnim projektom u dva primjerka,
2. strankama koje se nisu odazvale
uvidu u spis predmeta,
putem oglasne ploče - ovdje
3. U spis, ovdje.