

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15, 123/17 i 98/19) 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 03. siječnja 2020. godine, donosi

O D L U K U
o kupnji zemljišta – Bunarska ulica
(k.č. br. 501/453 k.o. Galižana)

I

Utvrđuje se:

- da je dana 23.07.2015. godine izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000017 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-15-0005 za namjeravani zahvat u prostoru – građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnice sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh - Bunarska ulica, koja je postala pravomoćna dana 19.08.2015. godine,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. izrađen Parcelacijski elaborat Broj: 156/2015-14 od 19. travnja 2016. godine, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Klasa: 932-06/2016-02/1055 Urbroj: 541-27-1/1-17-3 od 25.04.2017. godine o tehničkoj ispravnosti te da sukladno navedenoj Lokacijskoj dozvoli i Parcelacijskom elaboratu, dio nekretnine k.č. br. 501/453 k.o. Galižana, u suvlasništvu Sofić Saliha u 28/45 dijela i Grada Pule u 17/45 dijela, predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Bunarske ulice u Puli,
- da je Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 29.06.2018. godine utvrđena naknada za predmetnu nekretninu u iznosu od 383,00 kn/m²,
- da se Salih Sofić kao suvlasnik navedene nekretnine suglasio sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratom odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh – Bunarska ulica u Puli, između Sofić Saliha OIB: 99207086888, Pula, Bunarska cesta 27 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule OIB: 79517841355, Pula, Forum 1, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela Sofić Saliha od 28/45 dijela nekretnine k.č. br. 501/453 k.o. Galižana površine 225 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 53.620,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz prethodnog stavka ove točke Odluke.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/18-01/532

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-20-9

Pula, 03. siječnja 2020.

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, 123/17 i 98/19) 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 s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh - Bunarska ulica u Puli, pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela Salih Sofića od 28/45 dijela nekretnine k.č. br. 501/453 k.o. Galižana.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 23.07.2015. godine izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000017 Urbroj: 2168/01-03-04-0388-15-0005 za namjeravani zahvat u prostoru - građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnice sa oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI u dijelu naselja Veli Vrh - Bunarska ulica, koja je postala pravomoćna dana 19.08.2015. godine. Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva AGG d.o.o. izrađen je Parcelacijski elaborat Broj: 156/2015-14 od 19. travnja 2016. godine, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Klasa: 932-06/2016-02/1055 Urbroj: 541-27-1/1-17-3 od 25.04.2017. godine o tehničkoj ispravnosti, a sukladno kojem elaboratu dio nekretnine k.č. br. 501/453 k.o. Galižana, u suvlasništvu Sofić Saliha u 28/45 dijela i Grada Pule u 17/45 dijela, predstavlja sastavni dio prometnice u dijelu Bunarske ulice u Puli. Suvlasnički dio Grada Pule od 17/45 dijela predmetne nekretnine kupljen je od Saliha Sofića temeljem Ugovora o kupoprodaji od 26.01.2010. godine u sklopu reguliranja snošenja troškova od strane Saliha Sofića za uređenje navedene pristupne prometnice, temeljem Ugovora o financiranju izgradnje komunalne infrastrukture od 28.10.2009. godine. S obzirom na oblik i površinu navedene nekretnine, te suvlasništvo Sofić Saliha i Grada Pule na istoj, predlaže se otkup preostalog suvlasničkog dijela Sofić Saliha od 28/45 dijela nekretnine k.č. br. 501/453 k.o. Galižana u cijelosti.

Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 29.06.2018. godine utvrđena je naknada za predmetnu nekretninu u iznosu od 383,00 kn/m². Salih Sofić kao suvlasnik navedene nekretnine u 28/45 dijela, suglasio se sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratom odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Stoga se prijedlogom Odluke predlaže da se pristupi sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina suvlasničkog dijela Salih Sofića od 28/45 dijela nekretnine k.č. br. 501/453 k.o. Galižana površine 225 m², uz isplatu kupoprodajne cijene Salih Sofiću kao prodavatelju u ukupnom iznosu od 53.620,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti će se odmah po sklapanju navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

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

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.hecimovic1@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE radi izgradnje prometnice-
Bunarske ulice u Puli



NEKRETNINA
VLASNICI

- : dio k.č.br. 501/453 k.o. Galižana oznake k.č.br. 501/727
površine 124 m2
- : 28/45 Softić Salih
17/45 Grad Pula

NARUČITELJ : Grad Pula

PULA, 29.06.2018.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	građevinsko zemljište
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Galižana	501/453
oznaka novih k.č. u katastru zemljišta u k.o. Galižana prema prijedlogu parcelacije	k.č.br. 501/727 (cesta), preostali dio k.č.br. 501/453
površina zemljišta - k.č. 501/727 k.o. Galižana na kojoj se planira prometnica (m ²)	124
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 501/727 k.o.Galižana (cesta) (kn)	47,492.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada (kn)	47,492.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	3,500.00
Ukupno naknada sa građevinama (kn)	50,992.00
Ukupno naknada sa građevinama (kn)- zaokruženo	51,000.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09



1. Ovlaštenje



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

Broj: 4 Su-92/09-

Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjska 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HD5VIP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org



Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Melita Bestvina
President
HDSVIP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju	(NN 53/13)
Zakon i gradnji	(NN 153/13)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	NN (79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama
NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju

(NN 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Ostala dokumentacija

- Parcelacijski elaborat diobe katastarskih čestica, AGG d.o.o. Pula, br. El. 156/2015-14 od 19.04.2016.,
- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/15-01/000017, Ur.broj: 2168/01-03-04-0388-15-0005, od 23. 07. 2015. godine,
- PPU GRADA VODNJANA-DIGNANO (SN 04/07, SN 05/12, SN 06/13, SN 01/15 i SN 06/15)
- PPU Grada Pule - pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 10/15 i Dopune PPU Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5/16)
- GUP Grada Pule- pročišćeni tekst i grafika ("Službene novine Grada Pule br. 9/15)

- | | | | |
|----|--------------------------------|--|---|
| 1. | WERT R 2006 | WERT R 2006 | (Banz NR 108a /2006)
(Banz NR 121 /2006) |
| 2. | BetrKV | Betriebskostenverordnung | (BGBl /2003) |
| 3. | Sprengnetter/Kurpjuhn : | (STRUČNI-RAD) | |
| | | Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29) | |

Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0330-18-180 od 16.04.2018 izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnine. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji kojom je na zemljištu planirana izgradnja prometnih površina, dio Bunarske ulice u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 29.06.2018. (dan očevida)

Dan vrednovanja: 29.06.2018.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti **nekretnina je zemljište II kategorije**; Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina je zemljište II kategorije; II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi i za koje se ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje), s obzirom na širinu zemljišta (cca 3.50 m) na zemljištu nije moguće smjestiti građevinu odnosno širina zemljišta manja je od minimalne širine potrebne za smještaj samostojeće građevine. U naravi zemljište služi kao dio okućnice zgradama i površina za parkiranje.

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

Opis nekretnina k.č. br.

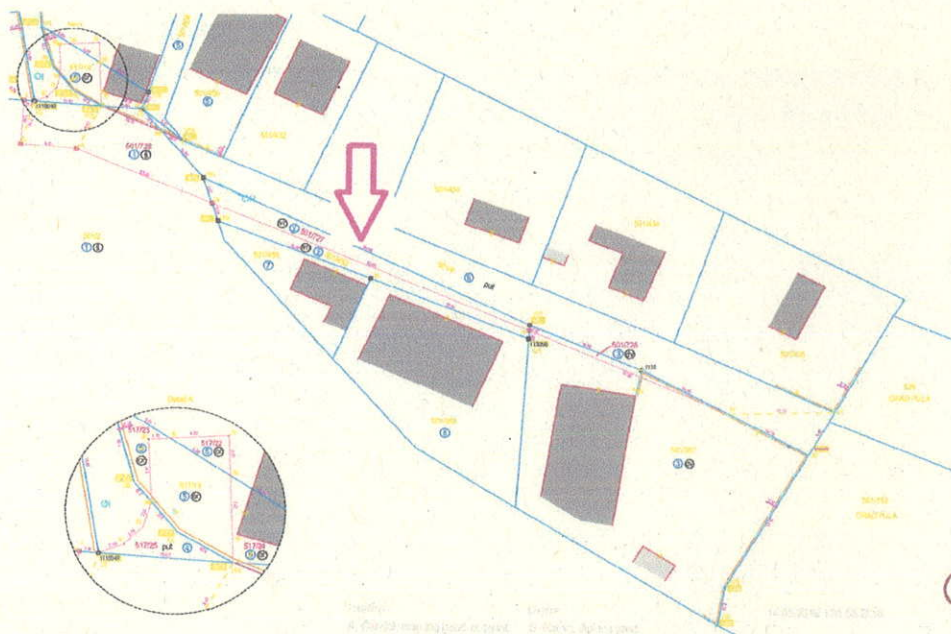
501/453

k.o. Galižana

Nekretnina je asfaltirana površina, dijelom betonirana uz zgrade.

Zemljišna knjiga i katastar

U zemljišnoj knjizi nekretnine je upisana u z.k.ul. br. 17820 k.o. Galižana, upisano više suvlasnika



4.2.

Lokacija nekretnine

k.č. 501/453 k.o. Galižana na ortofoto podlozi



3. Opis nekretnine

3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je dijelom asfaltirana a dijelom betonirana površina, uski pojas koji se pruža između zgrada i postojećeg prilaza.

4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi izgrađena je komunalna infrastruktura.

5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

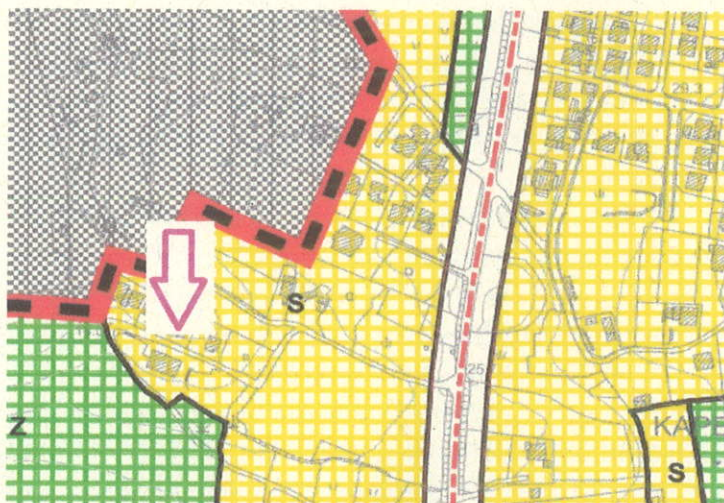
6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

7. Uporabno svojstvo nekretnine

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da se nekretnina nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, PPU grada Pula, zona je stambene namjene. S obzirom na karakteristike procjenjuje se kao građevinsko zemljište II kategorije, s koeficijentom udjela 0.60 u odnosu na zemljište I kategorije

GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora:



5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutačno prolazi kroz razdoblje duboke i dugotrajne recesije u kojoj do izražaja dolazi niz vanjskih i unutarnjih rizika. Odgode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom

sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj. Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju od koje izlazi tek ove godine. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora. Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni napor u području fiskalne konsolidacije.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU NASELJA VELI VRH

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u lokalnom okruženju NIJE ATRAKTIVNA, nalazi se na većoj udaljenosti od mora, bez značajnijih vizura. U zoni su uglavnom zgrađene obiteljske kuće. Prema podacima sa e-nekretnina uočava se da na području naselja Veli vrh ima manji broj transakcija građevinskog zemljišta.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u pretnoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u pretnoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. siječnja 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na području Republike Hrvatske.

• Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Indeks cijena stambenih nekretnina (https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_04_2017.htm):

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102.94	105.29	101.96	102.04	103.26	103.24
	Q2	103.82	106.19	102.83	102.23	104.71	103.47
	Q3	103.00	107.84	100.87	102.29	102.69	105.04
	Q4	102.14	106.86	100.07	102.17	102.80	99.43
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26

Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina te na web stranicama Grada Pula.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Usporedna nekretnina 1, k.č.br. 501/543 k.o. Galižana, ugovor o kupoprodaji od 04.04.2016., kupoprodajna cijena 150.481,36 kn, površina 232,50 m² (**674,23 kn/m²**), zemljište se nalazi unutar zone S, način gradnje 4, ima pristup, zemljište I kategorije.

2. Usporedna nekretnina 2, dijelovi k.č.br. 155/1 i k.č.br. 1522/4 k.o. Pula, prema elaboratu parcelacije za pristupnu prometnicu kompleksu Tivoli, **kupoprodajna cijena 50 €/m²**, matične k.č. nalaze se unutar zone S, način gradnje 4, neizgrađeni uređeni dio, zemljište nema pristup, podaci utvrđeni uvidom u Odluku Grada Pula, Klasa: 944-05/15-02/16, Urbroj:2168/01-03-06-00-0330-16-35 od 29. travnja 2016., zemljište II kategorije
3. Usporedna nekretnina 3 k.č.br. 758/37 k.o. Galižana, ugovor o kupoprodaji od 20.06.2016., kupoprodajna cijena 17.550.00 kn za 27 m² (**650,00 kn/m²**), prometna površina nastala od matične k.č. koja je gradivo građevinsko zemljište, unutar zone namjene S, način gradnje 4, zemljište I kategorije

U nastavku se daje izračun vrijednosti zemljišta I kategorije za 1 m² površine, uzimajući u obzir veličine zemljišta koje su predmet postupka. Nakon izračuna vrijednosti zemljišta I kategorije uz primjenu koeficijenta udjela zemljišta II kategorije u odnosu na zemljište I kategorije utvrdit će se vrijednost nekretnina koje su predmet postupka.

Položaj poredbenih nekretnina:



Dio zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice nije gradivo građevinsko zemljište, usko je, zemljište II kategorije. U naravi se koristi kao dio jedinog pristupa izgrađenim građevinama.

Tabelarni izračun poredbenom metodom:	Procjenjivana nekretnina	Usporedba No1	Usporedba No2	Usporedba No3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Veli vrh	Veli vrh	Veli vrh	Veli vrh
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	Grad Pula	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		04.04.2016.	29.04.2016.	20.06.2016.
Prodajna/trazena cijena		150,481.36	375.00	17,550.00
Površina pri usporedbi se gleda pov.matične k.č.,	1015.00	232.50	1.00	27.00
Cijena po m ²		647	375	650
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena stambenih nekretnina	108.67	100.33	100.33	100.33
Vremensko usklađenje		108.31%	108.31%	108.31%
Korigirana vrijednost po m2		701	406	704
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	II (koeficijent 0.60)	I (koeficijent 1.00)
Prilagodba	1.00	1.00	1.67	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		701.03	678.31	704.03
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		701	678	704
FIZIČKI ASPEKTI				
Atraktivnost lokacije	dobra	bolja	lošija	bolja
Prilagodba		0.90	1.05	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	712	598
Veličina* m ²	1015.00	232.50	1.00	27.00
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	712	598
Prilaz	uređen	isto	neuređen, lošije	isto
Prilagodba		1.00	1.05	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	598
Oblik	pravilan, pravokutan	pravilan	pravokutan, pravilan	pravilan
Prilagodba	1	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	598
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	stanovanje	stanovanje	stanovanje	stanovanje
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	598
Komunalna infrastruktura*	dijelom izgrađena	dijelom izgrađena	dijelom izgrađena	izgrađena
Prilagodba		1.00	1.00	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m2		631	748	539
Topografija m ²	ravno	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2*		631	748	539
Indikator vrijednosti po m2	639	631	748	539

*statusi se gledaju prije provedene parcelacije odnosno donošenje akta koji je promijenio status

Usklađena vrijednost po m² zemljište I kategorije

639

Vrijednost zemljišta II kategorije= 0.60 *I kategorija

383.00

Vrijednost nekretnine (zaokruženo)

383

Zaokruženo

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 501/727 k.o. Galižana

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Galižana	Površina (m2)	jedinična vrijednost (kn/m2)	Ukupna vrijednost (kn)
501/727	124	383	47,492.00
Ukupno:	124		47,492.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog zemljište, k.č.br. 501/453 k.o. Galižana

Preostala površina zemljišta oznake k.č.br. 501/453 k.o. Galižana nakon parcelacije može se koristiti na isti način, s obzirom da nije gradivo građevinsko zemljište.

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine k.č.br. 501/727 k.o. Galižana na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 501/727 k.o. Galižana (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
47,492.00	=	47,492.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$47,492.00 \text{ kn} / 124.00 \text{ m}^2 = 383.00 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- naknada za uklonjene građevine

Prema stanju na terenu procjenjuje se da će tijekom radova biti potrebno premjestiti ormarić NN priključka, trošak premještanja procjenjuje se u iznosu od 3.500.00 kn

Ukupno trošak uklanjanja građevina	3,500.00	kn
---	-----------------	-----------

Vlasniku nekretnine naknada za izmještanje pripada ukoliko sam financira trošak izmještanja NN ormarića,

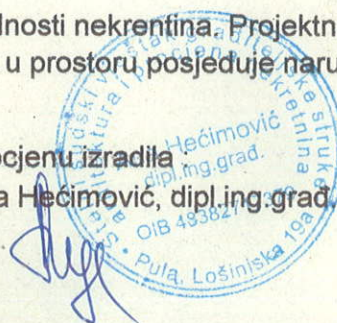
Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

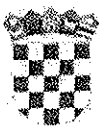
Ovaj elaborat izrađen je u dovoljnom broju primjeraka za sve suvlasnike te dva primjerka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11. Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Procjenu izradila:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.





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

Njegovanje je postalo pravomoćno
dana 19.08.2015.
Potpis ovlaštene osobe

KLASA: UP/I-350-05/15-01/000017
URBROJ: 2168/01-03-04-0388-15-0005
Pula, 23.07. 2015.

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

LOKACIJSKU DOZVOLU

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

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - Bunarska ulica u Puli, 3. Skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - odvodnja oborinskih voda, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine,

čija trasa ide preko k.č.br. 501/2, 501/3, 501/7, 501/9, 501/62, 501/130, 501/170, 501/193, 501/195, 501/198, 501/199, 501/290, 501/357, 501/394, 501/398, 501/399, 501/400, 501/403, 501/453, 501/494, 501/496, 501/497, 501/539, 501/540, 501/549, 501/550, 501/551, 501/557, 516/1, 517/5, 517/18, 517/19, 524, 525/1, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/22, 525/24, 525/30, 525/31, 525/32, 525/33, 525/34, 525/35, 525/36, 525/37, 525/38, 526, 528/1, 528/3, 528/4, 529/2, 530/1, 530/4, 530/5, 530/9, 530/12, 532/1, 532/2, 532/3, 535/1, 542/1, 542/3, 542/8, 542/11, 542/12, 542/13, 542/14, 542/15, 542/16, 542/17, 545/1, 545/2, 546/18, 547/1, 547/3, 557, 3067/4, 3067/5 sve k.o. Galijana, u dužini infrastrukture i osi prometnice od 2.456,21 metar

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

1. idejni projekt - građevinski - prometnica i oborinska odvodnja oznake 281I od 12.2014. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant VINKO BURIĆ, viši grad. teh., broj ovlaštenja G 110 (iz Informatičko projektantski inženjering BURIĆ, d. o. o. HR-52100 Pula, Jurine I Franine Stube 2, OIB 72386161866) - MAPA 1.
 2. idejni projekt - elektrotehnički - javna rasvjeta i EKK oznake 1472/14 od 12.2014. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671 (iz ELKON, društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje i druge tehničke usluge HR-52100 Pula, Sisplac 2, OIB 55301049308) - MAPA 2.
- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, BROJ: 1912/15-100/RT-mv, od 02.04. 2015. godine
 - Pragrande d.o.o. Za javnu odvodnju - Posebni uvjeti, BROJ: 546, od 08.04. 2015. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/15-01/1616, URBROJ: 376-10/LD2-15-2 (HP), od 08.04. 2015. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, BROJ: 011/6079/15, od 09.04. 2015. godine
 - Ministarstvo zdravlja, Služba županijske sanitarne inspekcije, Odjel za Istru i Primorje, Odsjek za Istarsku županiju - Posebni uvjeti, KLASA: 540-02/15-03/3254, URBROJ: 534-07-2-1-4-1/1-15-2, od 10.04. 2015. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Posebni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/15-07/1629, URBROJ: 374-23-3-15-2/DG/, od 20.04. 2015. godine
 - PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, BROJ: T/11308/15, od 17.04. 2015. godine.
- III. Građenje predmetnih građevina će se realizirati u fazama, kako su iste opisane u idejnom projektu – mapa 1., te investitor može za svaku od planiranih faza ishoditi zaseban akt za gradnju
- IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.
- V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 po Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 30.04. 2015. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa - Bunarska ulica u Puli, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - odvodnja oborinskih voda, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine

čija trasa ide preko k.č.br. 501/2, 501/3, 501/130, 501/494, 501/7, 501/399, 501/400, 3067/4, 3067/5, 501/9, 501/62, 501/398, 524, 501/170, 501/557, 501/193, 501/195, 501/198, 501/199, 501/283, 501/290, 501/549, 501/357, 501/394, 501/403, 501/453, 501/496, 501/497, 501/539, 501/551, 501/540, 501/550, 516/1, 517/5, 517/18, 517/19, 525/1, 525/30, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 525/6, 525/22, 525/24, 525/31, 525/32, 525/33, 525/34, 525/35, 525/36, 525/37, 525/38, 526, 528/1, 528/3, 528/4, 529/2, 530/1, 530/4, 530/5, 530/9, 530/12, 5321, 532/3, 532/2, 545/2, 535/1, 542/1, 542/3, 542/8, 546/16, 546/17, 542/11, 542/12, 542/13, 542/14, 542/15, 542/16, 542/17, 545/1, 546/18, 547/1, 547/3, 557 k.o. Galižana iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole.
- b) priložene su propisane izjave projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa 1. – s prostornim planom i drugim propisima, oznake 281I, od 31.12. 2014. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Burić Vinko, v.građ.teh., broj ovlaštenja G110
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta – mapa 2. – s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1472/14 od 23.12. 2014. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Ivković Ljubiši, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671
- c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
- d) priložen je dokaz pravnog interesa
 - Članak 29. Zakona o komunalnom gospodarstvu (N.N. 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11 i 90/11) da je građenje predmetne građevine od interesa za Republiku Hrvatsku.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela,
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - GUP Grada Pula "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14. i 10/14. – trasa buduće prometnice se nalazi po namjeni površina u zoni „S” – stambena namjena. Mogućnost gradnje infrastrukturnih objekata u zoni stanovanja je utvrđena člankom 10. i 51. Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule. Idejni projekt je izrađen u skladu sa člancima: 106. – 109., 117., 129., 135., 147. i 151. – 152.a Odredbi za provođenje GUP-a Grada Pule
- d) idejni projekt su izradile ovlaštene osobe, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) nije utvrđena obveza izrade urbanističkog plana,
- f) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta. Pozivu se nije odazvala niti jedna stranka

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 6. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

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 preporučenom pošiljkom.

PROČELNIK
Giordano Škuflić, dipl.ing.grad.

Dostaviti:

1. GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula,
 - po Upravnom odjelu za komunalni sustav i imovinu – sa idejnim projektom u dva primjerka
2. strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid u spis predmeta – putem oglasne ploče – ovdje
3. U spis – ovdje