

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, 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 04. veljače 2020. godine, donosi

ODLUKU **o kupnji zemljišta – Valdebečki put**

I

Utvrđuje se:

- da je Programom građenja komunalne infrastrukture za 2020. godinu određena izgradnja nerazvrstane ceste - Valdebečki put u Puli,
- da je dana 08. svibnja 2018. godine izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/17-01/000035 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-18-0009 za planirani zahvat u prostoru – građenje građevine infrastrukturne namjene - prometnog sustava, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda i energetskog sustava-javne rasvjete - Valdebečki put u Puli, koja je postala pravomoćna dana 11. lipnja 2018. godine,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva Geodeti Palin d.o.o. izrađen Geodetski elaborat Broj elaborata: 132-2018 iz veljače 2019. godine, kojim je predviđena parcelacija nekretnina k.č. br. 3727/2 i k.č. br. 3728/2 obje k.o. Pula, obje u vlasništvu Silvana Savani, na način da se formiraju nekretnine k.č. br. 3727/6 k.o. Pula površine 4 m², k.č. br. 3727/7 k.o. Pula površine 1 m² i k.č. br. 3728/24 k.o. Pula površine 38 m² koje predstavljaju sastavni dio prometnice u ulici Valdebečki put u Puli te nekretnina k.č. br. 3746/3 i k.č. br. 3750/2 obje k.o. Pula, obje u suvlasništvu Davora Rakića, na način da su formirane nekretnine k.č. br. 3746/3 k.o. Pula površine 34 m² i k.č. br. 3750/16 k.o. Pula površine 19 m² koje predstavljaju sastavni dio prometnice u ulici Valdebečki put u Puli,
- da su od strane stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. izrađeni Procjembeni elaborati dana 02. studeni 2019. godine, kojima je utvrđena naknada za navedene nekretnine koje ulaze u trasu prometnice, i to za novoformirane nekretnine k.č. br. 3727/6, k.č. br. 3727/7 i k.č. br. 3728/24 sve k.o. Pula u iznosu od ukupno 30.917,00 kn (naknada za zemljište) te za novoformirane nekretnine k.č. br. 3750/16 i k.č. br. 3746/3 obje k.o. Pula u iznosu od ukupno 56.563,00 kn (naknada uključuje naknadu za zemljište i naknadu za izgradnju novog ogradnog zida),
- da su se Silvano Savani kao vlasnik novoformiranih nekretnina k.č. br. 3727/6, k.č. br. 3727/1 i k.č. br. 3728/24 sve k.o. Pula te Davor Rakić kao suvlasnik u ½ dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 3750/16 i k.č. br. 3746/3 obje k.o. Pula, suglasili sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice u ulici Valdebečki put u Puli, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, kako slijedi:

- između Silvana Savani OIB: 89137802037, Pula, Ulica Jasne Crnobori 105 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule OIB: 79517841355, Pula, Forum 1, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji novoformiranih nekretnina k.č. br. 3727/6 k.o. Pula površine 4 m², k.č. br. 3727/7 k.o. Pula površine 1 m² i k.č. br. 3728/24 k.o. Pula površine 38 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u ukupnom iznosu od 30.917,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji,
- između Davora Rakića OIB: 41236183653, Pula, Zoranićeva ulica 11, 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 prodavatelja od ½ dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 3750/16 k.o. Pula površine 19 m² i k.č. br. 3746/3 k.o. Pula površine 34 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 28.281,50 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/628

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-20-13

Pula, 04. veljače 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 u ulici Valdebečki put u Puli, pristupiti rješavanju imovinsko pravnih odnosa u smislu otkupa nekretnina koje ulaze u sastav navedene prometnice, i to novoformiranih nekretnina k.č. br. 3727/6 k.o. Pula površine 4 m², k.č. br. 3727/7 k.o. Pula površine 1 m² i k.č. br. 3728/24 k.o. Pula površine 38 m² u vlasništvu Silvana Savana te suvlasničkog dijela Davora Rakića od ½ dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 3750/16 k.o. Pula površine 19 m² i k.č. br. 3746/3 k.o. Pula površine 34 m².

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Programom građenja komunalne infrastrukture za 2020. godinu određena je izgradnja nerazvrstane ceste - Valdebečki put u Puli.

Dana 08. svibnja 2018. godine izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/17-01/35 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-18-9 za planirani zahvat u prostoru – građenje građevine infrastrukturne namjene - prometnog sustava, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda i energetskog sustava-javne rasvjete - Valdebečki put u Puli, koja je postala pravomoćna dana 11. lipnja 2018. godine.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole, od strane društva Geodeti Palin d.o.o. izrađen je Geodetski elaborat Broj elaborata: 132-2018 iz veljače 2019. godine, kojim je predviđena parcelacija nekretnina k.č. br. 3727/2 i k.č. br. 3728/2 obje k.o. Pula, obje u vlasništvu Silvana Savana, na način da se formiraju nekretnine k.č. br. 3727/6 k.o. Pula površine 4 m², k.č. br. 3727/7 k.o. Pula površine 1 m² i k.č. br. 3728/24 k.o. Pula površine 38 m² koje predstavljaju sastavni dio prometnice u ulici Valdebečki put u Puli te nekretnina k.č. br. 3746/3 i k.č. br. 3750/2 obje k.o. Pula, obje u suvlasništvu Davora Rakića u ½ dijela, na način da su formirane nekretnine k.č. br. 3746/3 k.o. Pula površine 34 m² i k.č. br. 3750/16 k.o. Pula površine 19 m², koje predstavljaju sastavni dio prometnice u ulici Valdebečki put u Puli.

Od strane stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. izrađeni su Procjembeni elaborati dana 02. studeni 2019. godine, kojima je utvrđena naknada za predmetne nekretnine koje ulaze u trasu prometnice, i to za novoformirane nekretnine k.č. br. 3727/6, k.č. br. 3727/1 i k.č. br. 3728/24 sve k.o. Pula u iznosu od 30.917,00 kn (naknada za zemljište) te za novoformirane nekretnine k.č. br. 3750/16 i k.č. br. 3746/3 obje k.o. Pula u iznosu od ukupno 56.563,00 kn (naknada uključuje naknadu za zemljište i naknadu za izgradnju novog ogradnog zida).

Silvano Savani kao vlasnik novoformiranih nekretnina k.č. br. 3727/6, k.č. br. 3727/1 i k.č. br. 3728/24 sve k.o. Pula te Davor Rakić kao suvlasnik u ½ dijela novoformiranih nekretnina k.č.

br. 3750/16 i k.č. br. 3746/3 obje k.o. Pula, suglasili su se sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule na novoformiranim nekretninama k.č. br. 3727/6, k.č. br. 3727/1, k.č. br. 3728/24, k.č. br. 3750/16 i k.č. br. 3746/3 sve k.o. Pula provesti će se nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina, a po provedbi Parcelacijskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

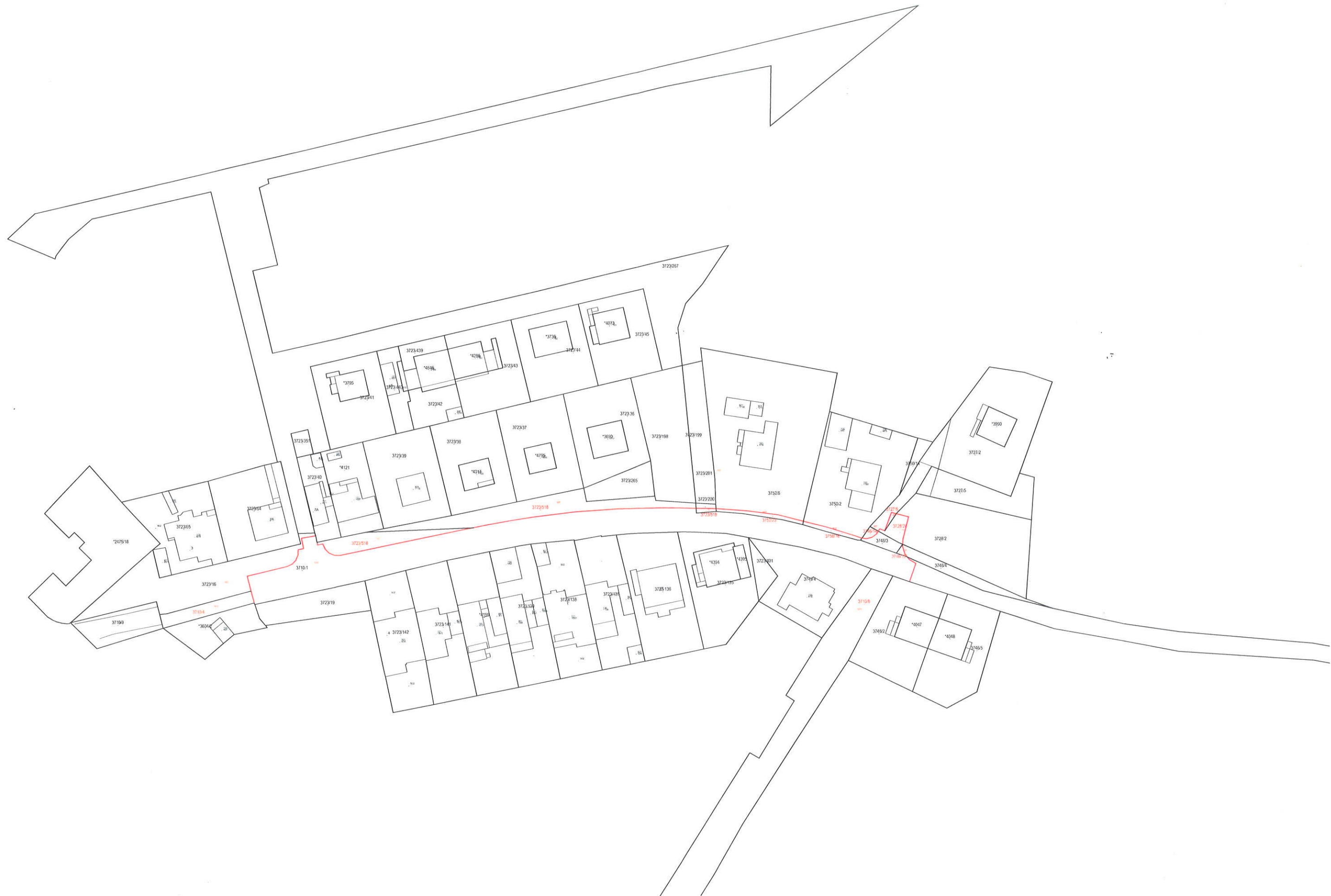
PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

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

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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



**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom -
Valdebečki put u Puli**



NEKRETNINA

: dio k.č.br. 3727/2 k.o. Pula nove oznake k.č.br.3727/6 k.o. Pula- površine 4 m2, preostali dio k.č.br.3727/2 k.o. Pula površine 804 m2 i k.č.br. 3727/7 k.o. Pula površine 1 m2

VLASNICI

: Salvani Silvano

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 02.11.2019.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	3727/2
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	3727/6 (cesta), 3727/2 i 3727/7 - preostali dijelovi matične k.č.
površina zemljišta - k.č. 3727/6 k.o. Pula na kojima se planira prometnica (m ²)	4
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 3727/6 k.o.Pula (cesta) (kn)	2,876.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3727/6 k.o.Pula (kn)	2,876.00
Ukupno naknada za k.č.br.3727/6 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	2,900.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3727/6 k.o.Pula sa građevinama (kn)	2,876.00
Ukupno naknada za k.č.br. 3727/6 k.o.Pula (kn) sa građevinama- zaokruženo	2,900.00
Napomena: naknada za građevine pripada vlasnicima ukoliko se iste tijekom izvođenja radova trajno uklone. Ukoliko se postojeći ogradni zidovi uklone a investitor izgradi nove vlasnik nema pravo na naknadu za uklonjene građevine.	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.: 4 Su 100/17-2

Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2. listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su 100/17-2
Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

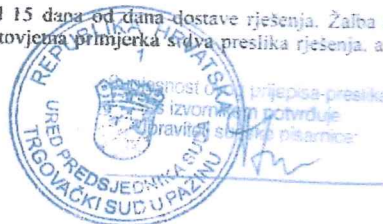
Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



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/HDSViP/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 RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
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 RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 105/2015)

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, , 38/09, 153/09)
Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa
(NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst,
- GUP 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,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-građenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava prometnica kategorije "ostale ulice", 2. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-oborinska odvodnja, 2.skupine, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 2. skupina, Klasa:UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj:2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018. godine, pravomoćna 11.06.2018. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija građevinskog oblikovanja prometnih površina u dwg formatu

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-470 od 10.10.2019 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 i ostale infrastrukture, dio Valdebečkog puta u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 16.10.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 02.11.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

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 zemljište je I kategorije, prije parcelacije koja je provedena sukladno lokacijskoj dozvoli činilo je dio k.č.br 3727/2 k.o. Pula u naravi dio postojeće prometnice i okućnice zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br.3990 k.o. Pula. S obzirom na površinu k.č. koja je danas upisana u katastru zemljišta kao i na nove površine prema parcelacijskom elaboratu matična k.č. gradivo je građevinsko zemljište. Zemljište se nalazi u zoni namjene S.

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

4. Opis nekretnine k.č. br.

3727/2

k.o. Pula

Zemljište je u naravi dio okućnice zgradi izgrađenoj na drugoj k.č. te dio postojeće prometnice.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul. 5740 k.o.Pula, vlasnik Savani Silvano.

Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi iznosi 809 m², dvorište

Upisane kulture i površina zemljišta istovjetne su katastru kao u zemljišnoj knjizi, kao posjednik upisan je vlasnik.



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 3727/2 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je dvorište i postojeća prometnice.

4.4. Komunalna infrastruktura

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

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

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

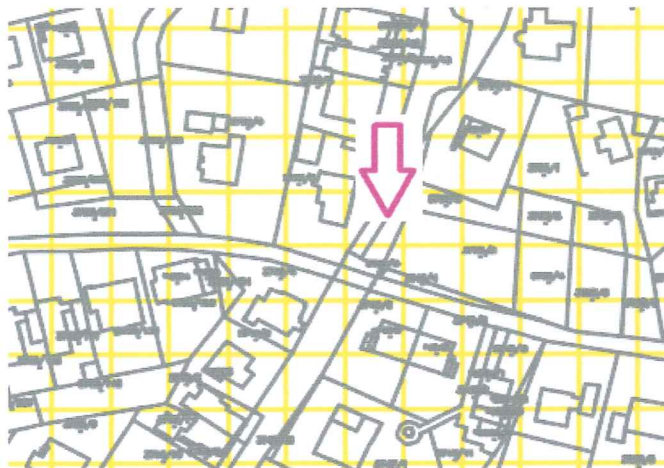
4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

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

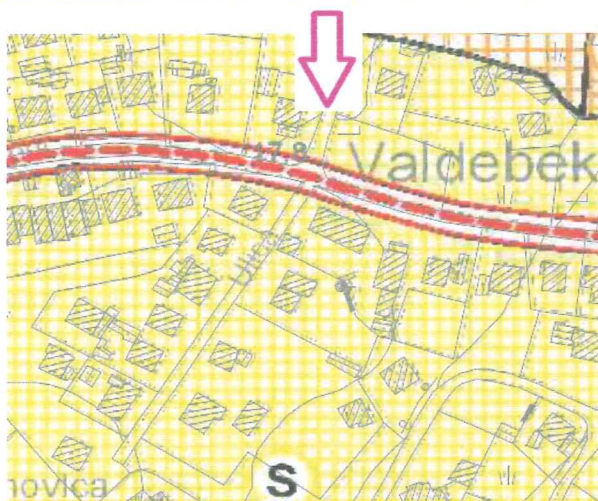
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

PPU Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni



GUP Grada Pula-korištenje i namjena
prostora: nekretnina se nalazi unutar zone
namjene S

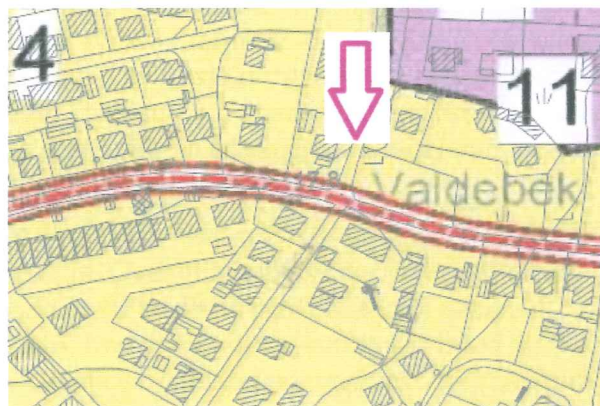


GUP Grada Pula-promet: nekretnina se (dijelom) nalazi unutar koridora sabirne prometnice

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - Sabirna ulica
- · - · - Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze

GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje: zemljište se nalazi unutar zone oznake 4, uvjeti gradnje*:



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
15	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0,70	15	-	ne	NE	da	ne

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%1, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju.

Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja. Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa.

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja. U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje države gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, naselje Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

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 Poreznoj 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. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini 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.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. Za k.č. koja je predmet procjene kis je izračunat s obzirom na njezinu površinu ($kig=0.40 \cdot 809 \text{ m}^2 = 323.60 \text{ m}^2$, ali ne više od 250 m² kolika je maksimalna površina izgrađenosti propisana GUPom), iz čega proizlazi da je kig za predmetnu nekretninu: $Kig=250/809=0.31$, odnosno da je Kis= $0.31 \cdot 3=0.93$.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m2 (742,00 kn/m2),

2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m2 (866.41 kn/m2),

3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429. 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m2 (510.59 kn/m2).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27.

Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		18.01.2019.	30.10.2018.	28.10.2018.
prodajna/trazena cijena		552,789.32	448,800.00	588,194.73
Površina	4.00	745.00	518.00	1,152.00
Cijena po m ²		742.00	866.41	510.59
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	119.24	118.67	113.50	113.50
Vremensko usklađenje		100.48%	105.06%	105.06%
Korigirana vrijednost po m2		746	910	536
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		746	910	536
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	Kis=0.93	Kis=1.01	Kis=1.20	Kis=0.65
Prilagodba		0.97	0.88	1.18
Prilagođena prodajna cijena po m2		723	801	633
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		723	801	633
Topografija m ²	blaga padina	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2*		723	801	633
indikator vrijednosti po m2	719	723	801	633

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m2)

719

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-4.20	-82.00	86.04
Odstupanje od prosjeka (%)			-0.58	-11.40	11.97
Kvadrat odstupanja			17.61	6,723.80	7,402.76
σ (standardno odstupanje)	68.66	10%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	137.32	0.20	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

719

kn / m2

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 3727/6 k.o. Pula

Zemljište je I kategorije.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

$$Jc = 1 * 719 \text{ kn/m}^2 = 719 \text{ kn/m}^2$$

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
3727/6	4	719	2,876.00
Ukupno:	4		2,876.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

Preostalo zemljište nakon parcelacije koristiti će se kao i do sada. Izgradnja infrastrukture utjecati na povećanje tržišne vrijednosti nekretnina u zoni.

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 3727/6 k.o. Pula (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
2,876.00	=	2,876.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$2,876.00 \text{ kn} / 4.00 \text{ m}^2 = 719 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- trošak uklanjanja ogradnog zida i građevina

Tijekom izvođenja radova neće doći do uklanjanja postojećih građevina.

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Napomena:

U prijavnim listovima za katastar i zemljišnu knjigu vidljivo je da je parcelacijom nastala i k.č.br. 3727/7 k.o. Pula površine 1 m². Na presliku katastarskog plana koji čini sastavni dio parcelacijskog elaborata ista k.č. nije identificirana. Ukoliko je istu zbog položaja nužno otkupiti kao posljedični gubitak (zemljište za čijim korištenjem vlasnik nema gospodarski interes- nalazi se odvojeno od ostatka zemljišta koje ostaje u njegovu vlasništvu) predlaže se jedinična cijena u iznosu od Jc= 719.00 kn/m².

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Procjenu izradila:
Ana Hećimović dipl.ing.građ.



Direktorica:

Ana Hećimović

ALPHA
CONSULTING D.O.O.

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom -
Valdebečki put u Puli**



NEKRETNINA

: dio k.č.br. 3728/2 k.o. Pula nove oznake k.č.br.3728/24
k.o. Pula- površine 38 m2, preostali dio k.č.br.3728/2
k.o. Pula površine 773 m2

VLASNICI

: Salvani Silvano

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 02.11.2019.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	3728/2
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	3728/24 (cesta), 3728/2-preostali dio matične k.č.
površina zemljišta - k.č. 3728/24 k.o. Pula na kojima se planira prometnica (m ²)	38
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 3728/24 k.o.Pula (cesta) (kn)	27,322.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3728/24 k.o.Pula (kn)	27,322.00
Ukupno naknada za k.č.br.3728/24 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	27,300.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3728/24 k.o.Pula sa građevinama (kn)	27,322.00
Ukupno naknada za k.č.br. 3728/24 k.o.Pula (kn) sa građevinama- zaokruženo	27,300.00
Napomena: naknada za građevine pripada vlasnicima ukoliko se iste tijekom izvođenja radova trajno uklone. Ukoliko se postojeći ogradni zidovi uklone a investitor izgradi nove vlasnik nema pravo na naknadu za uklonjene građevine.	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing. građ. stalni sudski vještak građiteljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-100/17-2

1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 100/17-2

Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja umijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



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/HDSViP/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 RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
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 RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 105/2015)

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, , 38/09, 153/09)
Zakon o zemljišnim knjigama
NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa
(NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15))

Ostala dokumentacija

- PPU Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst,
- GUP 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,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-građenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava prometnica kategorije "ostale ulice", 2. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-oborinska odvodnja, 2.skupine, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 2. skupina, Klasa:UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj:2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018. godine, pravomoćna 11.06.2018. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija građevinskog oblikovanja prometnih površina u dwg formatu

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-470 od 10.10.2019 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 i ostale infrastrukture, dio Valdebečkog puta u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 16.10.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 02.11.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

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 zemljište je I kategorije, prije parcelacije koja je provedena sukladno lokacijskoj dozvoli činilo je dio k.č.br 3728/2 k.o. Pula u naravi dio oranice smještene uz postojeću prometnicu te dio prometnice(zapadni dio zemljišta). S obzirom na površinu k.č. koja je danas upisana u katastru zemljišta kao i na nove površine prema parcelacijskom elaboratu matična k.č. gradivo je građevinsko zemljište. Zemljište se nalazi u zoni namjene S.

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

4. Opis nekretnine k.č. br.

3728/2

k.o. Pula

Zemljište je u naravi oranica smještena uz postojeće prometnice i dio asfaltirane prometnice.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul. 9606 k.o.Pula, vlasnik Savani Silvano.

Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi iznosi 811 m2, oranica

Upisane kulture i površina zemljišta istovjetne su katastru kao u zemljišnoj knjizi, kao posjednik upisan je vlasnik.



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 3728/2 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je oranica, neizgrađeno građevinsko zemljište unutar granica građevinskog područja, na jednom dijelu je izgrađena postojeća prometnica.

4.4. Komunalna infrastruktura

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

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

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

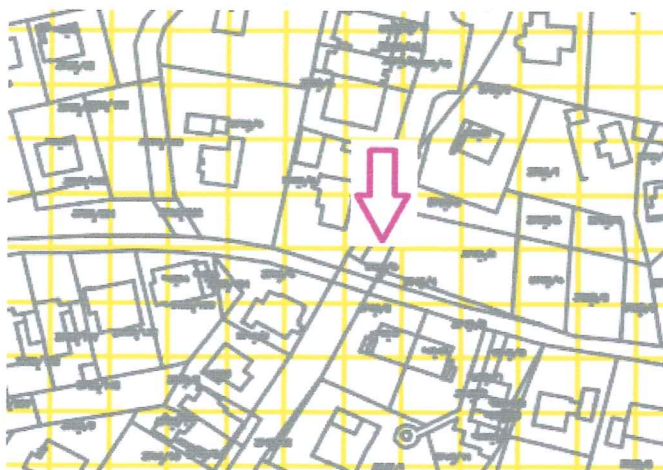
4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

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

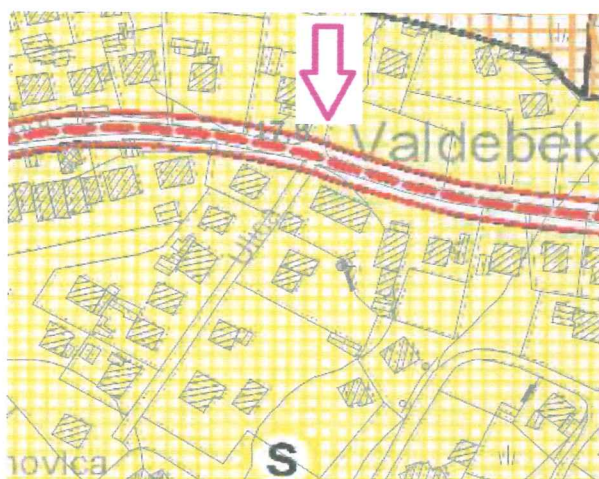
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

PPU Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni



GUP Grada Pula-korištenje i namjena
prostora: nekretnina se nalazi unutar zone
namjene S

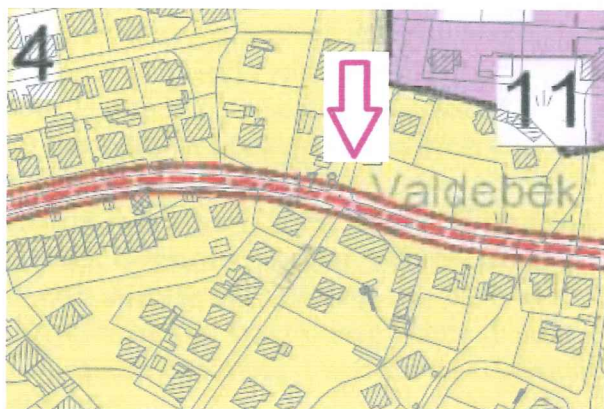
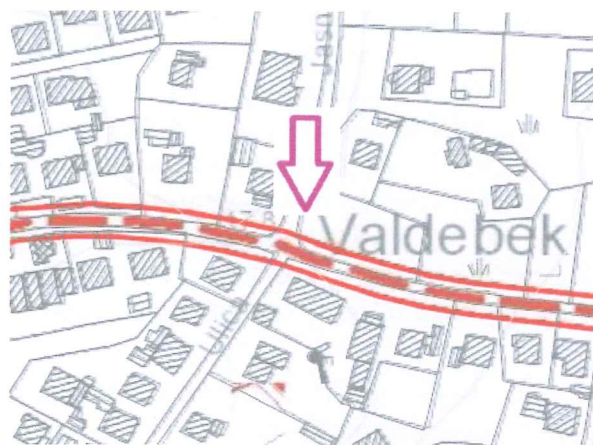


GUP Grada Pula-promet: nekretnina se (dijelom) nalazi unutar koridora sabirne prometnice

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- Sabirna ulica
- Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze

GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje: zemljište se nalazi unutar zone oznake 4, uvjeti gradnje*:



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
15	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0,70	15	-	ne	NE	da	ne

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%1, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju.

Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja. Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa.

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja. U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje države gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, naselje Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

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 Poreznoj 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. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini 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.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. Za k.č. koja je predmet procjene kis je izračunat s obzirom na njezinu površinu ($kig=0.40 \cdot 811 \text{ m}^2 = 324.40 \text{ m}^2$, ali ne više od 250 m² kolika je maksimalna površina izgrađenosti propisana GUPom), iz čega proizlazi da je kig za predmetnu nekretninu: $Kig=250/811=0.31$, odnosno da je Kis= $0.31 \cdot 3=0.93$.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m² (742,00 kn/m²),

2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m² (866.41 kn/m²),

3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429. 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m² (510.59 kn/m²).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27.

Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		18.01.2019.	30.10.2018.	28.10.2018.
prodajna/trazena cijena		552,789.32	448,800.00	588,194.73
Površina	38.00	745.00	518.00	1,152.00
Cijena po m ²		742.00	866.41	510.59
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	119.24	118.67	113.50	113.50
Vremensko usklađenje		100.48%	105.06%	105.06%
Korigirana vrijednost po m ²		746	910	536
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		746	910	536
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	Kis=0.93	Kis=1.01	Kis=1.20	Kis=0.65
Prilagodba		0.97	0.88	1.18
Prilagođena prodajna cijena po m ²		723	801	633
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		723	801	633
Topografija m ²	blaga padina	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ² *		723	801	633
indikator vrijednosti po m ²	719	723	801	633

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m²)

719

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		-4.20	-82.00	86.04
Odstupanje od prosjeka (%)		-0.58	-11.40	11.97
Kvadrat odstupanja		17.61	6,723.80	7,402.76
σ (standardno odstupanje)	68.66	10%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	137.32	0.20	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

719 kn / m²

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 3728/24 k.o. Pula

Zemljište je I kategorije.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

$$J_c = 1 * 719 \text{ kn/m}^2 = 719 \text{ kn/m}^2$$

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
3728/24	38	719	27,322.00
Ukupno:	38		27,322.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

Preostalo zemljište nakon parcelacije koristiti će se kao i do sada. Izgradnja infrastrukture utjecati na povećanje tržišne vrijednosti nekretnina u zoni.

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 3728/24 k.o. Pula (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
27,322.00	=	27,322.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$27,322.00 \text{ kn} / 38.00 \text{ m}^2 = 719 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- trošak uklanjanja ogradnog zida i gradnja novog

Tijekom izvođenja radova neće doći do uklanjanja postojećih građevina.

Na dijelu zemljišta nalazi se zelena ograda (dio koji ga omeđuje prem apostojećoj prometnici).

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Procjenu izradio
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

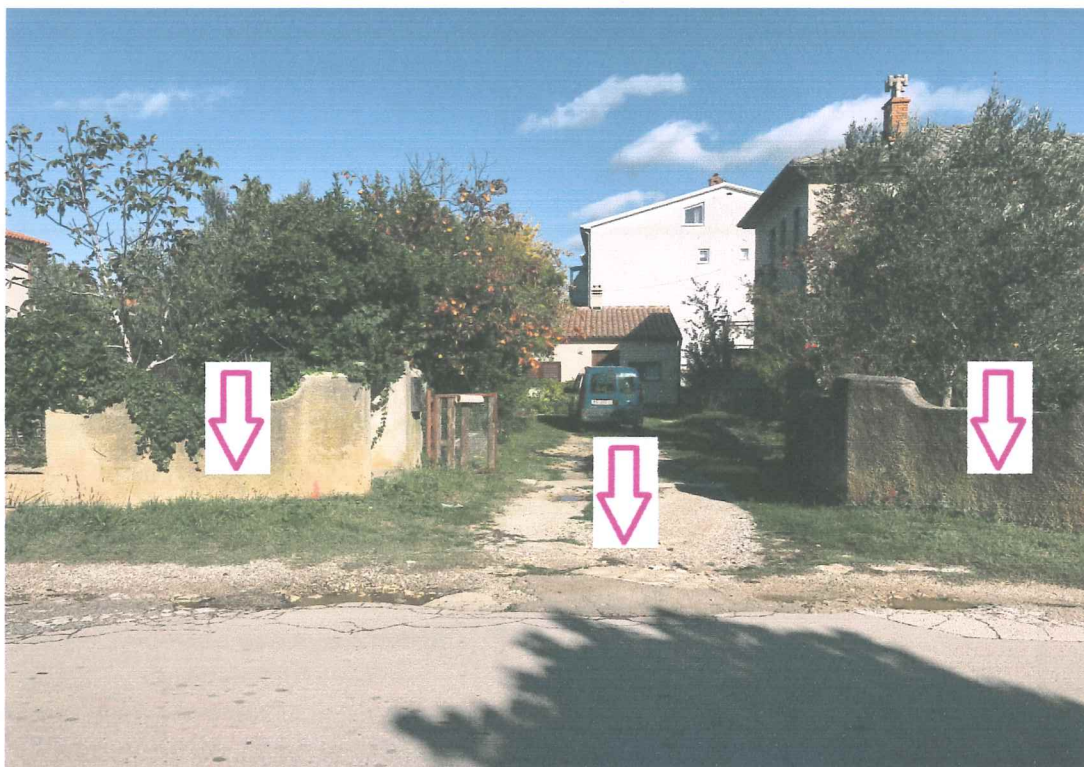


Direktorica:

Ana Hećimović

ALPHA
CONSULTING D.O.O.

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom -
Valdebečki put u Puli**



NEKRETNINA

: dio k.č.br. 3750/2 k.o. Pula nove oznake k.č.br.3750/16
k.o. Pula- površine 19 m2, preostali dio k.č.br.3750/2
k.o. Pula površine 847 m2

VLASNICI

: 1/2 dijela: Rakić Davor, OIB: 41236183653
1/2 dijela: Rakić Branko, OIB: 78222164553

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 02.11.2019.

Sažetak procjene

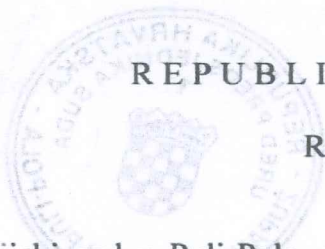
PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	3750/2
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	3750/16 (cesta), 3750/2-preostali dio matične k.č.
površina zemljišta - k.č. 3750/16 k.o. Pula na kojima se planira prometnica (m ²)	19
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 3750/16 k.o.Pula (cesta) (kn)	12,749.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3750/16 k.o.Pula (kn)	12,749.00
Ukupno naknada za k.č.br.3750/16 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	12,700.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	22,800.00
Ukupno naknada za k.č.br.3750/16 k.o.Pula sa građevinama (kn)	35,549.00
Ukupno naknada za k.č.br. 3750/16 k.o.Pula (kn) sa građevinama- zaokruženo	35,500.00
Napomena: naknada za građevine pripada vlasnicima ukoliko se iste tijekom izvođenja radova trajno uklone. Ukoliko se postojeći ogradni zidovi uklone a investitor izgradi nove vlasnik nema pravo na naknadu za uklonjene građevine.	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing. građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, RJ.br. 4 Su-100/17-2



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2.listopada 2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 100/17-2

Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja umijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana I abinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



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/HDSViP/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 RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
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 RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 105/2015)

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, , 38/09, 153/09)
Zakon o zemljišnim knjigama
NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa
(NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst,
- GUP 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,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-građenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava prometnica kategorije "ostale ulice", 2. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-oborinska odvodnja, 2.skupine, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 2. skupina, Klasa:UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj:2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018. godine, pravomoćna 11.06.2018. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija građevinskog oblikovanja prometnih površina u dwg formatu

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-470 od 10.10.2019 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 i ostale infrastrukture, dio Valdebečkog puta u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 16.10.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 02.11.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

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 zemljište je I kategorije, prije parcelacije koja je provedena sukladno lokacijskoj dozvoli činilo je dio k.č.br 3750/2 k.o. Pula u naravi dio dvorišta s ogradnim zidom. K.č.br. 3750/2 k.o. Pula s k.č.br. 3746/3 k.o Pula čini jednu građevnu česticu. S obzirom na površinu tih dviju k.č. koje su danas upisane u katastru zemljišta kao i na nove površine prema parcelacijskom elaboratu zemljište je gradivo građevinsko zemljište. Zemljište se nalazi u zoni namjene S.

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

4. Opis nekretnine k.č. br.

3750/2

k.o. Pula

Zemljište je u naravi dio dvorišta postojeće građevine, zajedno s ogradnim zidom prema prometnici.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul. 4576 k.o.Pula, upisano više
Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi iznosi 866 m², obiteljska stambena zgrada, garaža, šupa, dvorište

Podaci u katastru zemljišta istovjetni su onima u zemljišnoj knjizi.



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 3750/2 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište unutar granica građevinskog područja, dio na kojem se planira izgradnja prometnice koristi se kao dvorište postojećoj građevini.

4.4. Komunalna infrastruktura

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

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

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

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

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

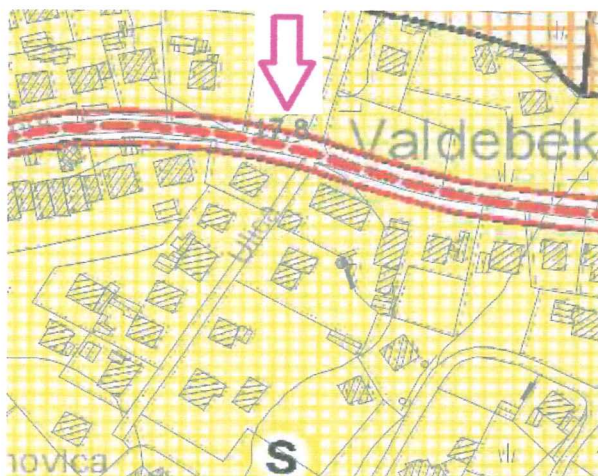
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

PPU Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni



GUP Grada Pula-korištenje i namjena
prostora: nekretnina se nalazi unutar zone
namjene S

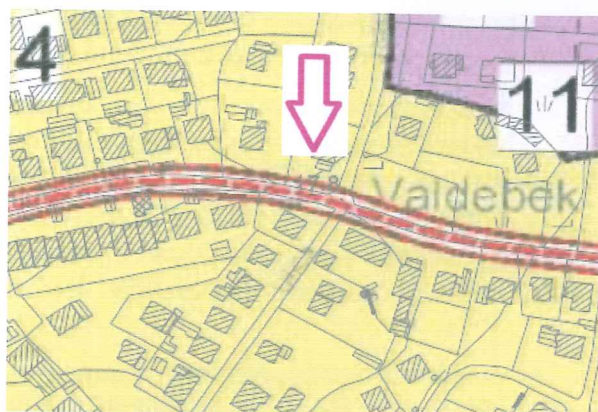


GUP Grada Pula-promet: nekretnina se (dijelom) nalazi unutar koridora sabirne prometnice

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - - - Sabirna ulica
- · · · · Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze

GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje:zemljište se nalazi unutar zone oznake 4, uvjeti gradnje*:



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0.40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0.30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0.25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0.40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1.00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0.40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0.40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0.40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0.60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0.50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0.70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0.40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/ F	1000	30000	0.30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0.40	10	3	ne	NE	da	ne
15	A/C	70	200	0.40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0.50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0.70	15	-	ne	NE	da	ne

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

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

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja. U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje države gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRZISTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUCJU GRADA PULA, NASELJE Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

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 Poreznoj 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. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini 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.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. Za k.č. koja je predmet procjene kis je izračunat s obzirom na površinu koja ona čini zajedno s k.č.br. 3746/3 k.o. Pula -ukupna površina k.č.br. 3750/2 i k.č.br. 3746/3 k.o. Pula iznosi 912 m² (866 m² + 46 m²). Slijedom navedenog izračunat je $kig=0.40 \cdot 912 \text{ m}^2 = 364.80 \text{ m}^2$, ali ne više od 250 m² kolika je maksimalna površina izgrađenosti propisana GUPom), iz čega proizlazi da je kig za predmetnu nekretninu: $Kig=250/912=0.27$, odnosno da je Kis= $0.27 \cdot 3=0.81$. Uvidom u posjedovni list utvrđeno je da je postojeća izgrađenost manja od maksimalne (postojeća izgrađenost prema posjedovnom listu: 17 m² (šupa) +65 m²(garaža) + 123 m² (obiteljska stambena zgrada) = 205 m².

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m² (742,00 kn/m²),
2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m² (866.41 kn/m²),
3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429. 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m² (510.59 kn/m²).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27.

Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		18.01.2019.	30.10.2018.	28.10.2018.
prodajna/trazena cijena		552,789.32	448,800.00	588,194.73
Površina	19.00	745.00	518.00	1,152.00
Cijena po m ²		742.00	866.41	510.59
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	119.24	118.67	113.50	113.50
Vremensko usklađenje		100.48%	105.06%	105.06%
Korigirana vrijednost po m ²		746	910	536
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		746	910	536
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	Kis=0.81	Kis=1.01	Kis=1.20	Kis=0.65
Prilagodba		0.90	0.82	1.11
Prilagođena prodajna cijena po m ²		671	746	595
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		671	746	595
Topografija m ²	blaga padina	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ² *		671	746	595
Indikator vrijednosti po m ²	671	671	746	595

Usklađena vrijednost zemljišta i kategorije (kn/m²)

671

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-0.01	-75.39	75.59
Ostupanje od prosjeka (%)			0.00	-11.23	11.26
Kvadrat odstupanja			0.00	5,682.94	5,713.51
σ (standardno odstupanje)	61.63	9%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	123.26	0.18	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

671

kn / m²

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 3750/16 k.o. Pula

Zemljište je I kategorije.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

$$J_c = 1 * 671 \text{ kn/m}^2 = 671 \text{ kn/m}^2$$

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
3750/16	19	671	12,749.00
Ukupno:	19		12,749.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

Preostalo zemljište nakon parcelacije koristiti će se kao i do sada. Izgradnja infrastrukture utjecati na povećanje tržišne vrijednosti nekretnina u zoni.

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 3750/16 k.o. Pula (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
12,749.00	=	12,749.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$12,749.00 \text{ kn} / 19.00 \text{ m}^2 = 671 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- trošak uklanjanja ogradnog zida i gradnja novog

Tijekom izvođenja radova uklonit će se veći dio postojeće ograde, ograda na betonskim temeljima i nadtemeljnim zidovima od betonskih blokova, do ukupne visine 1.30-1.50 m. Ukupna duljina ograde koja će se ukloniti prema skici izmjere iznosi cca 18.00 m. S obzirom na način izrade ograde ista će se tijekom gradnje prometnice ukloniti. Ukoliko se ogradi ukloni a nova se ne izgradi vlasniku nekretnine pripada naknada za radove koje će izvesti na izgradnji nove ograde.

1. Uklanjanje ograde o

betonskih blokova te

$$\text{betonskih temelja, uključen odvoz materijala na odlagalište} = 18 \text{ m} * 180 \text{ kn/m} = 3,240.00 \text{ kn}$$

2. Izgradnja betonskog nadtemeljnog zida i

betonskih temelja,

$$\text{uključen sav rad, materijal (beton C 25/30, armatura) i glatka oplata} = 18 \text{ m} * 600 \text{ kn/m} = 10,800.00 \text{ kn}$$

Ukupno naknada za trošak uklonjeni dio zida:	18,240.00	kn
PDV	4,560.00	kn
Svukupno:	22,800.00	kn



Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

11 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnosti, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

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



Direktorica:
Ana Hećimović



**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom -
Valdebečki put u Puli**



NEKRETNINA

: dio k.č.br. 3746/3 k.o. Pula nove oznake k.č.br.3746/3 k.o.
Pula- površine 34 m2, preostali dio k.č.br.3746/14 k.o.
Pula površine 9 m2

VLASNICI

: 1/2 dijela: Rakić Davor, OIB: 41236183653
1/2 dijela: Rakić Branko, OIB: 78222164553

NARUČITELJ

: Grad Pula

PULA, 02.11.2019.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	3746/3
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	3746/3 (cesta), 3746/14 (preostali dio matične k.č.)
površina zemljišta - k.č. 3746/3 k.o. Pula na kojima se planira prometnica (m ²)	34
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 3746/3 k.o.Pula (cesta) (kn)	22,814.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3746/3 k.o.Pula (kn)	22,814.00
Ukupno naknada za k.č.br.3746/3 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	22,800.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	12,150.00
Ukupno naknada za k.č.br.3746/3 k.o.Pula sa građevinama (kn)	34,964.00
Ukupno naknada za k.č.br. 3746/3 k.o.Pula (kn) sa građevinama- zaokruženo	35,000.00
Napomena: naknada za građevine pripada vlasnicima ukoliko se iste tijekom izvođenja radova trajno uklone. Ukoliko se postojeći ogradni zidovi ukolne a investitor izgradi nove vlasnik nema pravo na naknadu za uklonjene građevine.	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak građiteljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.: 4 Su-100/17-2



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 100/17-2

Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke 1. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.
4. Arhiva, ovdje



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/HDSViP/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 RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
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 RH 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 105/2015)

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, , 38/09, 153/09)	
Zakon o zemljišnim knjigama	
NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13	

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa
(NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst,
- GUP 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,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-građenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava prometnica kategorije "ostale ulice", 2. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-oborinska odvodnja, 2.skupine, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 2. skupina, Klasa:UP/I 350-05/17-01/000035, Urbroj:2168/01-03-05-0426-18-0009 od 08.05.2018. godine, pravomoćna 11.06.2018. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija građevinskog oblikovanja prometnih površina u dwg formatu

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-470 od 10.10.2019 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 i ostale infrastrukture, dio Valdebečkog puta u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 16.10.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 02.11.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

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 zemljište je I kategorije, prije parcelacije koja je provedena sukladno lokacijskoj dozvoli činilo je dio k.č.br 3746/3 k.o. Pula u naravi dio dvorišta s ogradnim zidom. K.č.br. 3746/3 k.o. Pula s k.č.br. 3750/2 k.o Pula čini jednu građevnu česticu. S obzirom na površinu tih dviju k.č. koje su danas upisane u katastru zemljišta kao i na nove površine prema parcelacijskom elaboratu zemljište je gradivo građevinsko zemljište. Zemljište se nalazi u zoni namjene S .

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

4. Opis nekretnine k.č. br.

3746/3

k.o. Pula

Zemljište je u naravi dio dvorišta postojeće građevine, zajedno s ogradnim zidom prema prometnici.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul. 19645 k..o.Pula, upisano više vlasnika.

Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi iznosi 46 m2, oranica

U katastru zemljišta nekretnina je upisana kao pašnjak od 46 m2, kao posjednici su upisani vlasnici nekretnine.



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 3746/3 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je dio dvorišta građevini izgrađenoj na susjednoj k.č., istog vlasnika, dio na kojem se planira izgradnja prometnice koristi se kao dvorište.

4.4. Komunalna infrastruktura

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

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

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

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

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

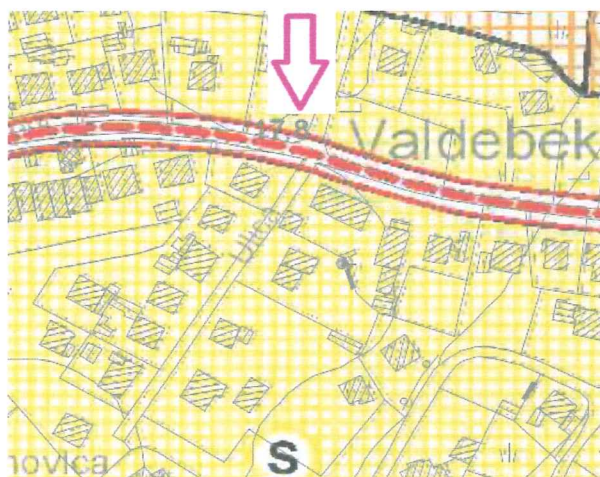
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

PPU Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni



GUP Grada Pula-korištenje i namjena
prostora: nekretnina se nalazi unutar zone
namjene S



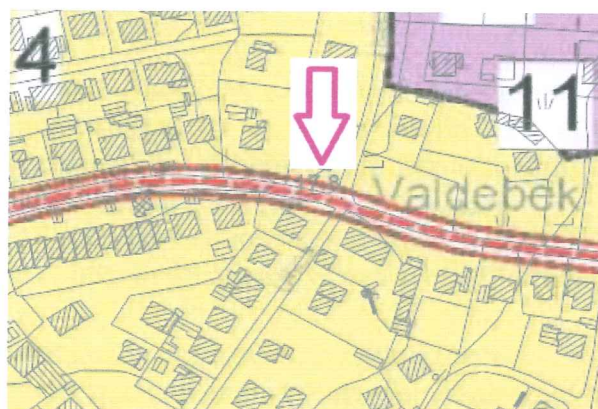
GUP Grada Pula-promet: nekretnina se (dijelom) nalazi unutar koridora sabirne prometnice

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - - - Sabirna ulica
- · · · · Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze



GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje: zemljište se nalazi unutar zone oznake 4, uvjeti gradnje*:



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/ F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
15	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0,70	15	-	ne	NE	da	ne

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

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

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja. U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje države gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRZISTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUCJU GRADA PULA, NASELJE Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

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 Poreznoj 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. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini 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.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	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
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. Za k.č. koja je predmet procjene kis je izračunat s obzirom na površinu koja ona čini zajedno s k.č.br. 3750/2 k.o. Pula -ukupna površina k.č.br. 3750/2 i k.č.br. 3746/3 k.o. Pula iznosi 912 m² (866 m² + 46 m²). Slijedom navedenog izračunat je $kig=0.40 \cdot 912 \text{ m}^2 = 364.80 \text{ m}^2$, ali ne više od 250 m² kolika je maksimalna površina izgrađenosti propisana GUPom), iz čega proizlazi da je kig za predmetnu nekretninu: $Kig=250/912=0.27$, odnosno da je $Kis=0.27 \cdot 3=0.81$.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m² (742,00 kn/m²),

2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m² (866.41 kn/m²),

3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429, 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m² (510.59 kn/m²).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27.

Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
Nekretnina	građ.zemlj.-nalog	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka		e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		18.01.2019.	30.10.2018.	28.10.2018.
prodajna/trazena cijena		552,789.32	448,800.00	588,194.73
Površina	34.00	745.00	518.00	1,152.00
Cijena po m ²		742.00	866.41	510.59
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	119.24	118.67	113.50	113.50
Vremensko usklađenje		100.48%	105.06%	105.06%
Korigirana vrijednost po m ²		746	910	536
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		746	910	536
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis) - koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	Kis=0.81	Kis=1.01	Kis=1.20	Kis=0.65
Prilagodba		0.90	0.82	1.11
Prilagođena prodajna cijena po m ²		671	746	595
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		671	746	595
Topografija m ²	blaga padina	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ² *		671	746	595
indikator vrijednosti po m²	671	671	746	595

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m²)

671

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-0.01	-75.39	75.59
Odstupanje od prosjeka (%)			0.00	-11.23	11.26
Kvadrat odstupanja			0.00	5,682.94	5,713.51
σ (standardno odstupanje)	61.63	9%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	123.26	0.18	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

671

kn / m²

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 3746/3 k.o. Pula

Zemljište je I kategorije.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

$$J_c = 1 * 671 \text{ kn/m}^2 = 671 \text{ kn/m}^2$$

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
3746/3	34	671	22,814.00
Ukupno:	34		22,814.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

Preostalo zemljište nakon parcelacije koristiti će se kao i do sada. Izgradnja infrastrukture utjecati na povećanje tržišne vrijednosti nekretnina u zoni.

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 3746/3 k.o. Pula (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
22,814.00	=	22,814.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$22,814.00 \text{ kn} / 34.00 \text{ m}^2 = 671 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- trošak uklanjanja ogradnog zida i gradnja novog

Tijekom izvođenja radova uklonit će se veći dio postojeće ograde, ograda na betonskim temeljima i nadtemeljnim zidovima od betonskih blokova, gornji dio ograde od metalnih profila, do ukupne visine 1.30-1.50 m. Ukupna duljina ograde koja će se ukloniti prema skici izmjere iznosi cca 10.00 m. S obzirom na način izrade ograde procjenjuje se da će tijekom izgradnje prometnice investitor na novoj međi izgraditi ogradu po uzoru na postojeću, koristeći metalni dio ograde postavljajući ih na novoizgrađeni betonski dio. Ukoliko se isto ne učini vlasniku nekretnine pripada naknada za radove koje će izvesti na izgradnji nove ograde, procjenjuje se da će postojeća ograda biti uklonjena o trošku

1. Uklanjanje ograde o

betonskih blokova te

$$\text{betonskih temelja, uključen odvoz} = 10 \text{ m} * 180 \text{ kn/m} = 1,800.00 \text{ kn}$$

materijala na odlagalište
2. Izgradnja betonskog

nadtemeljnog zida i

betonskih temelja,

$$\text{uključen sav rad, materijal (beton C 25/30, armatura) i glatka} = 10 \text{ m} * 600 \text{ kn/m} = 6,000.00 \text{ kn}$$

oplat

Ukupno naknada za trošak uklonjeni dio zida:	9,720.00	kn
PDV	2,430.00	kn
Svukupno:	12,150.00	kn

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekrentina, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektну dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

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



Direktorica:

Ana Hećimović





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

KLASA: 932-06/19-02/1431

URBROJ: 541-27-02/6-19-6

PULA, 14.11.2019

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 GEODETI PALIN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE USLUGE, OIB: 70325945727, GERVAISOVA ULICA 3, PULA izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat broj 431/2019, k.o. PULA (Mbr. 324256) GEODETI PALIN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE USLUGE, OIB: 70325945727, GERVAISOVA ULICA 3, PULA za naručitelja elaborata GRAD PULA, 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 provođenja promjena u katastru zemljišta.

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

Upravna pristojba prema tar. br. 46 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 350,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

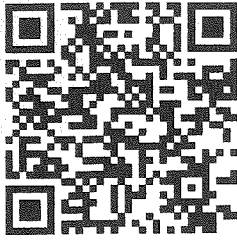
Službena osoba:

Ivana Peti, dipl.ing.geod

stručna savjetnica za geodetske poslove

Dostaviti:

1. GEODETI PALIN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE USLUGE, GERVAISOVA ULICA 3, PULA,
2. GRAD PULA, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA,
3. PISMOHRANA



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

**Naziv izdavatelja
certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

14.11.2019 09:05

**Serijski broj
certifikata**

41737346242160372757237790479593425764

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z114595714a4fe8d0

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

Napomene

-



GEODETI PALIN d.o.o. Pula

za geodetske poslove i savjetovanje

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
Tel. +385 52 354 902 / Faks +385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com

OIB 70325945727

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA

Broj elaborata iz
Zbirke GE:

Katastarska općina: PULA, MBR 324256
Broj katastarskog plana: 66

Investitor: GRAD PULA, PULA, FORUM 1, OIB: 79517841355

ZA NARUČITELJA

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- provedba lokacijske dozvole

na k.č. 3710/1, 3723/16, 3723/201, 3723/200, 3752/6, 3750/2, 3746/3, 3727/2, 3728/2, 3746/4 u
k.o. PULA

Naziv predmeta: Geodetski elaborat za provedbu lokacijske dozvole

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

Klasa:
Ur. broj:
Mjesto, Datum

Potvrdio:
Ime i prezime

Izradio:

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Direktor:

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Pula, veljača 2019. godine
Broj elaborata: 132 - 2018

mag.ing.geod.et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodetizije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



GEODETI PALIN
d.o.o. PULA
OIB/70325945727

Sadržaj elaborata:

1.		Naslovna stranica			
	1.1	Naslovna stranica za katastar A3	PDF	O	✓
	1.2	Naslovna stranica za zemljišnu knjigu A3	PDF	O	✓
2.		Sadržaj			
	2.1	Sadržaj za katastar A3	PDF	O	✓
	2.2	Sadržaj za zemljišnu knjigu A3	PDF	O	✓
3.		Službeni podaci			
	3.1	Službeni podaci u razmjenskom formatu	GML ili DXF	O	✓
	3.2	Potvrda o izdanim podacima	PDF	O	✓
	3.3	Potvrda o kućnom broju zgrade	PDF	+	
	3.4	Potvrda rezervacije brojeva katastarskih čestica	PDF	O	
	3.5	Identifikacija čestica	PDF	/	
	3.6	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica)	ZIP	/	
	3.7	Ostali službeni podaci	PDF	+	✓
4.		Popis koordinata			
	4.1	Popis koordinata	PDF	O	✓
	4.2	Popis koordinata - za održavanje	CSV	/	✓
5.		Skica izmjere			
	5.1	Skica izmjere	PDF	O	✓
	5.2	Skica izmjere DXF	DXF	O	✓
6.		Iskaz površina			
	6.1	Iskaz površina - katastarsko stanje	PDF	O	✓
	6.2	Iskaz površina - zemljišnoknjižno stanje	PDF	O	
	6.3	Identifikacija i izjednačenje površina	PDF	/	
7.		Prijavni list i kopija katastarskog plana za katastar			
	7.1	Prijavni list za katastar	PDF	O	✓
	7.2	Kopija katastarskog plana - stanje prije promjene	PDF	O	✓
	7.3	Kopija katastarskog plana - predloženo novo stanje	PDF	O	✓
	7.4	Kopija katastarskog plana - za održavanje	DXF	/	
8.		Prijavni list i kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu			
	8.1	Prijavni list za zemljišnu knjigu	PDF	O	✓
	8.2	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - stanje prije promjene	PDF	/	✓
	8.3	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - predloženo novo stanje	PDF	/	✓
	8.4	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica)	DXF	/	
9.		Nacrt novog stanja za katastar i zemljišnu knjigu u razmjenskom formatu	GML	O	
10.		Izješće o izrađenom elaboratu s prilogima			
	10.1	Izješće o izrađenom elaboratu	PDF	O	✓
	a.	Izješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju			
	b.	Izješće o zgradama i drugim građevinama			
	c.	Izješće o terenskom uvidaju			
	d.	Tehničko izješće			
	10.2	Obavijesti susjedne k.č.	PDF	+	✓
	10.3	Pozivi predmetne k.č.	PDF	+	✓
	10.4	Suglasnosti nositelja prava	PDF	+	
	10.5	Povratnice	PDF	+	✓
	10.6	Popis k.č.u pomorskom dobru	PDF	/	
	10.7	Popis k.č.u vodnom dobru	PDF	/	
	10.8	Ostali prilozi	PDF	+	
11.		Dokument - temelj za izradu elaborata	PDF	+	✓
12.		Potvrde o usklađenosti	PDF	/	

Napomena:

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



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

OSS BROJ ZAHTJEVA: 72170/2019

Datum zahtjeva: 14.03.2019 13:41:25

PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA povodom zahtjeva broj 72170/2019 zaprimljenog putem OSS-a za:

izdaju se sljedeći podaci:

- Izvoz iz geodetsko-tehničkog dijela katastarskog operata:

K.o.: PULA, katastarske čestice: *2475/18, *3604/2, *3690, 3710/1, 3710/3, 3723/16, 3723/19, 3723/36, 3723/37, 3723/38, 3723/39, 3723/40, 3723/41, 3723/42, 3723/43, 3723/44, 3723/45, 3723/64, 3723/65, 3723/135, 3723/136, 3723/137, 3723/138, 3723/139, 3723/141, 3723/142, 3723/198, 3723/199, 3723/200, 3723/201, 3723/265, 3723/267, 3723/351, 3723/401, 3723/439, 3723/440, 3727/2, 3727/5, 3728/2, *3736, 3746/2, 3746/3, 3746/4, 3746/5, 3749/4, 3750/2, 3750/14, 3752/6, *3795, *3990, *4017, *4047, *4048, *4073, *4121, *4159, *4286, *4394, *4395, *4646, *4795.
Broj čestica: 61.

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

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

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



Kontrolni broj: 16853366ec02f1

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.



GEODETI PALIN

za geodetske poslove i savjetovanje

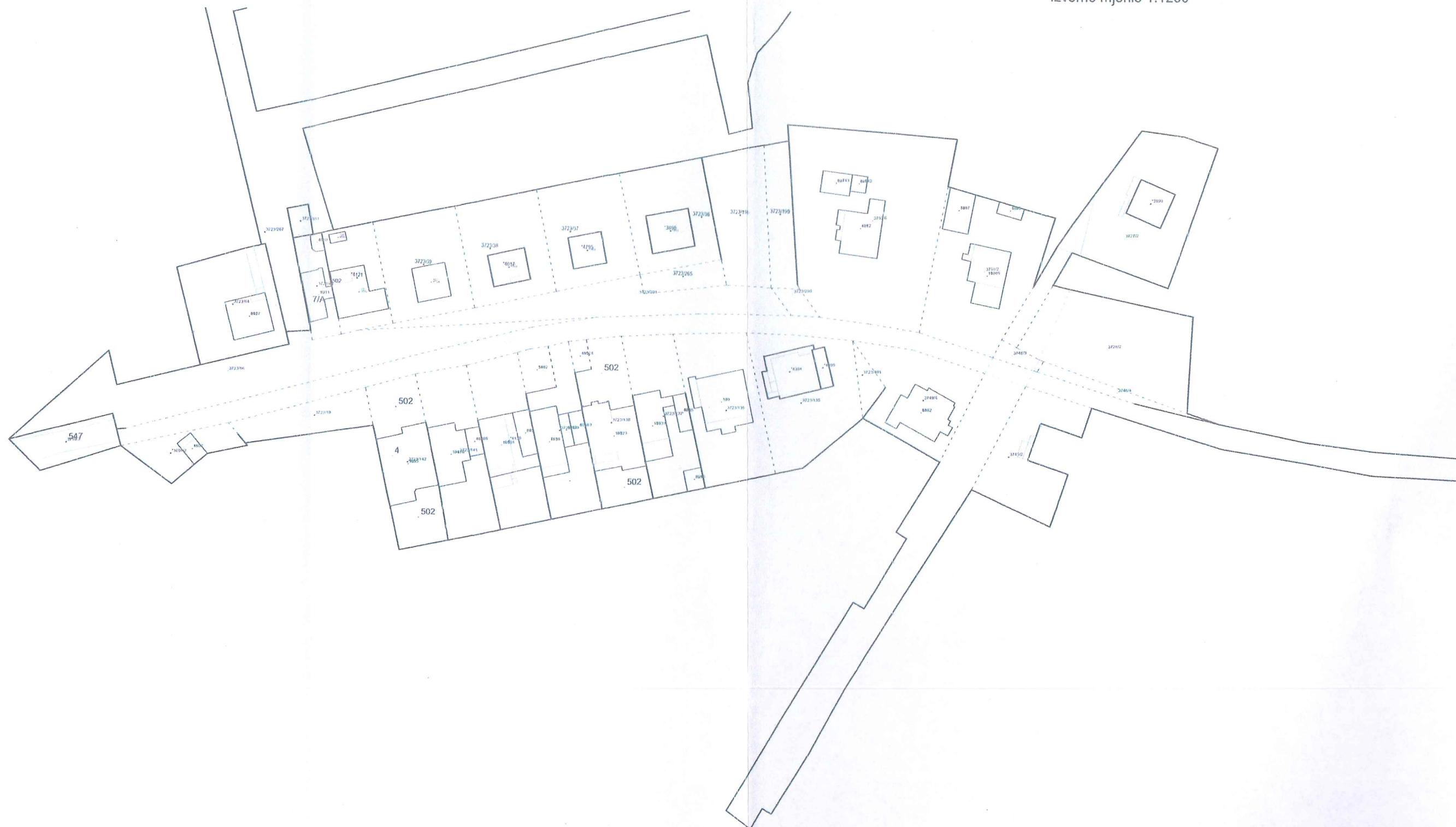
Sv. Teodora 2, 52100 Pula
+385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com
OIB: 70325945727

Investitor:
GRAD PULA
Forum 2, 52100 Pula
OIB: 79517841355

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 66

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -
Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1250



Izradio:
Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.
Pula, veljača 2019. godine
Broj elaborata: 132-2018

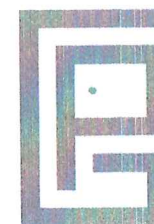
Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod.et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodetizije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957

Geo 95



GEODETI PALIN d.o.o. Pula

za geodetske poslove i savjetovanje

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
Tel. +385 52 354 902 / Faks +385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com

OIB 70325945727

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA

Katastarska općina: PULA, MBR 324256
Broj katastarskog plana: 66

Investitor: GRAD PULA, PULA, FORUM 1, OIB: 79517841355

DIO ELABORATA ZA DOSTAVU U ZEMLJIŠNU KNJIGU

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

– provedba lokacijske dozvole

na k.č. 3710/1,3723/16,3723/201,3723/200,3752/6,3750/2,3746/3,3727/2,3728/2,3746/4 u
k.o. PULA

Naziv predmeta: Geodetski elaborat za provedbu lokacijske dozvole

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

Klasa:
Ur. broj:
Mjesto, Datum

Potvrdio:
Ime i prezime

Izradio:

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Direktor:

Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Pula, veljača 2019. godine
Broj elaborata: 132-2018

Dean Palin
mag.ing.geod.et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



GEODETI PALIN
d.o.o. PULA
OIB: 70325945727

Broj:

Općinski sud u Puli
Zemljišnoknjižni odjel Pula

Katastarska općina: Pula

Područni ured za katastar: Pula
Odjel/Ispostava za katastar nekretnina: Pula

Prijavni list sastavljen: veljača 2019.

PRIJAVNI LIST

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Provedba lokacijske dozvole

Investitor: GRAD PULA -POLA
Forum 1, 52100 Pula
OIB: 79517841355

Izradio: Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.

Ovlaštenik za izradu

GEODEZIJSKI INŽINJER
Pula

Geo 957

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uložka	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.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
								j	hv	ha a m2
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	13797	1/1	GRAD PULA		3710/1		PUT			68 94
	14219	1/1	GRAD PULA		3723/16		PAŠNJAK			12 32
	12584	1/1	GRAD PULA		3723/201		PAŠNJAK			7 42 88 68
	15403	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA		3723/200		PAŠNJAK			75 75
	3331	1/2	GOLDIN MILENA, OIB: 65877918558 LIŽNJAN, MONTIĆ 49		3752/6		OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA GARAŽA, PERADARNIK, DVORIŠTE UZ STAMBENU ZGRADU			16 35 16 35
	19645	1/2	RAKIĆ DAVOR, POK. VILIAMA, ROĐEN 07. SIJEČNJA 1983. GOD OIB: 41236183653 PULA, ZORANIĆEVA 11		3746/3		ORANICA			46 46
		1/2	RAKIĆ BRANKO, POK. SILVIA PULA, I. VALDEBEČKI PUT 21							
	4576	1/2	RAKIĆ DAVOR, POK. VILIAMA, ROĐEN 07. SIJEČNJA 1983. GOD OIB: 41236183653 PULA, ZORANIĆEVA 11		3750/2		OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, GARAŽA, ŠUPA, DVORIŠTE			8 66 8 66
		1/2	RAKIĆ BRANKO, POK. SILVIA PULA, I. VALDEBEČKI PUT 21							

NOVO STANJE

Broj ZK uložka	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.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice		
							ha	a	m²
10	11	12	13	14	15	16	17		
13797	1/1	DOSADAŠNJI		3710/1 3710/4 3710/5 3710/6	VALDEBEK VALDEBEK VALDEBEK VALDEBEK	PUT PUT PUT PUT			16 12 1 30 40 48 11 04
14219	1/1	DOSADAŠNJI		3723/518 3723/16	VALDEBEK VALDEBEK	PAŠNJAK PAŠNJAK			1 45 10 87
12584	1/1	DOSADAŠNJI		3723/201	VALDEBEK	PAŠNJAK			3 46 84 72
15403	1/1	DOSADAŠNJI		3723/200 3723/519	VALDEBEK VALDEBEK	PAŠNJAK PAŠNJAK			9 6 15
3331		DOSADAŠNJI		3752/23 3752/6	VALDEBEK VALDEBEK	DVORIŠTE OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA GARAŽA, PERADARNIK, DVORIŠTE UZ STAMBENU ZGRADU			30 16 05 16 35
19645		DOSADAŠNJI		3746/14 3746/3	VALDEBEK VALDEBEK	PAŠNJAK PAŠNJAK			9 34 43
4576		DOSADAŠNJI		3750/16 3750/2	VALDEBEK VALDEBEK	DVORIŠTE OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, GARAŽA, ŠUPA, DVORIŠTE			19 8 47 8 66



GEODETI PALIN

za geodetske poslove i savjetovanje

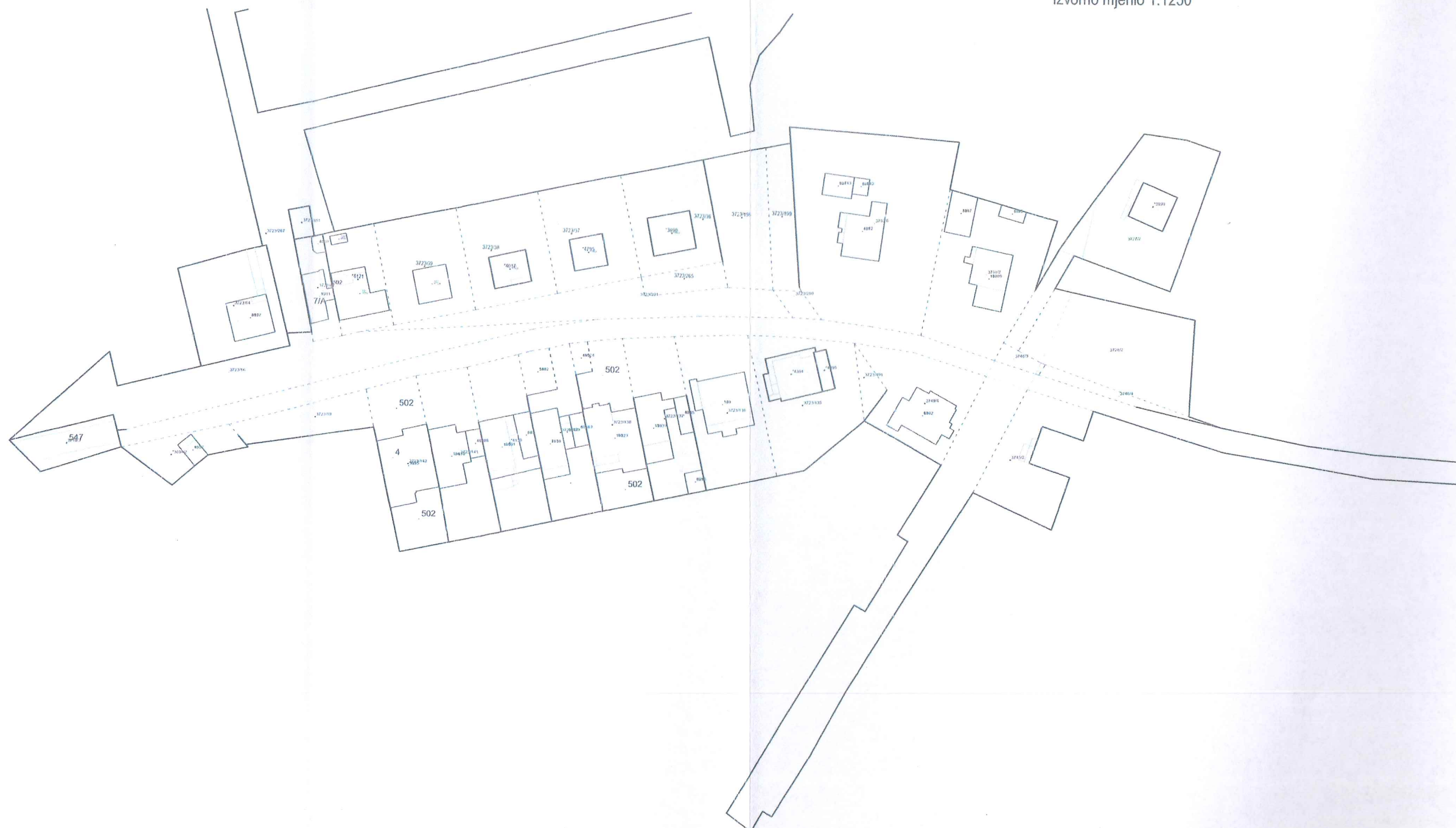
Sv. Teodora 2, 52100 Pula
+385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com
OIB: 70325945727

Investitor:
GRAD PULA
Forum 2, 52100 Pula
OIB: 79517841355

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 66

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -
Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1250



Izradio:
Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.
Pula, veljača 2019. godine
Broj elaborata: 132-2018

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod.et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodetizije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957



GEODETI PALIN

za geodetske poslove i savjetovanje

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
+385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com
OIB: 70325945727

Investitor:
GRAD PULA
Forum 2, 52100 Pula
OIB: 79517841355

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 66

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -
Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Izradio:
Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.
Pula, veljača 2019. godine
Broj elaborata: 132-2018

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.
mag.ing.geod.et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodetije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula
Geo 957



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

KLASA: 932-06/19-02/1431

URBROJ: 541-27-02/6-19-6

PULA, 14.11.2019

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 **GEODETI PALIN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE USLUGE**, OIB: 70325945727, **GERVAISOVA ULICA 3, PULA** izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat broj **431/2019, k.o. PULA (Mbr. 324256) GEODETI PALIN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE USLUGE**, OIB: 70325945727, **GERVAISOVA ULICA 3, PULA** za naručitelja elaborata **GRAD PULA**, 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 provođenja promjena u katastru zemljišta.

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

Upravna pristojba prema tar. br. 46 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 350,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

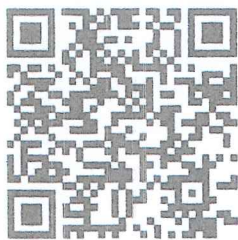
Službena osoba:

Ivana Peti, dipl.ing.geod

stručna savjetnica za geodetske poslove

Dostaviti:

1. **GEODETI PALIN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE USLUGE, GERVISOVA ULICA 3, PULA,**
2. **GRAD PULA, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA,**
3. **PISMOHRANA**



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informatički sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

14.11.2019 09:05

Serijski broj certifikata

41737346242160372757237790479593425764

Algoritam potpisa

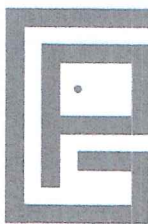
RSA

Kontrolni broj

Z114595714a4fe8d0

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

Napomene



GEODETI PALIN d.o.o. Pula

za geodetske usluge

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
Tel. +385 52 354 902 / Faks +385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com

OIB 70325945727

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

IZVJEŠĆE O IZRAĐENOM ELABORATU

Sastavljeno dana: Veljača 2019. godine

Investitor: **GRAD PULA**
FORUM 1, PULA
OIB: 79517841355

PREDMET: GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu provedbe lokacijske dozvole na k.č. 3710/1, 3723/16, 3723/201, 3723/200, 3752/6, 3750/2, 3746/3, 3727/2, 3728/2, 3746/4 u k.o. PULA (Mbr: 324256)

Izvjeshće o izrađenom elaboratu sadrži:

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

Dejan Palin
mag.ing.geod. et. geod. et.
Ovlašten inženjer geodetizacije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

za geodetske usluge

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
Tel. +385 52 354 902 / Faks +385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com

OIB 70325945727

REPUBLIKA HRVATSKA

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

IZVJEŠĆE O UTVRĐIVANJU MEĐA I DRUGIH GRANICA TE O NOVOM RAZGRANIČENJU

Na terenu su snimljene vidljive međne točke i detalji kao granice predmetnih katastarskih čestica koje su predmet elaborata kao što je prikazano na skici izmjere.

Očevidom na terenu na predmetnim česticama ustanovljeno je da su točke linije područja mjerenih podataka u k.o. PULA na terenu definirane kao lomne točke objekta, zidova i pravaca između vidljivih trajnih oznaka. (sukladno članku 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima), te da su sve međe nesporne.

S obilježavanjem lomnih točaka točnije evidentiranih međa upoznati su i nositelji prava na predmetnoj i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama. (sukladno članku 51. Pravilnika o geodetskim elaboratima).

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

Izrađeni geodetski elaborat predložen je nositelju prava na katastarskoj čestici koja je predmet elaborata i nositeljima prava na susjednim katastarskim česticama što je vidljivo iz priloženih poštanskih povratnica.

Investitoru geodetskog elaborata, GRAD PULA, FORUM 1, PULA, OIB: 79517841355, dani su na uvid podaci elaborata te u znak suglasnosti s istim investitor potpisuje ovo izvješće.

Prilikom izrade elaborata utvrđena je pogreška pri upisu površine za k.č. 3723/201, a koja se dogodila tijekom provedbe elaborata u ZK odjelu, klasa: UP/1-12-2299/82 a u ZK odjelu pod oznakam Z3696/82 i Z968/99. Kako je u međuvremenu došlo do promjene upisa vlasnika na navedenoj k.č. ZK odjel ne može grešku ispraviti po službenoj dužnosti pa će se ista ispraviti kroz izradu ovog elaborata jer su vlasnik navedene k.č. i naručitelj ovog elaborata isti; Grad Pula-Pola.

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

Dean Palin
mag.ing.geod. et geod. inž.
Ovlastiti inženjer
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula

957

Investitor i vlasnik predmetne čestice 3710/1, 3723/16, 3723/201 :

GRAD PULA

FORUM 1, PULA

OIB: 79517841355



Vlasnik predmetne čestice 3723/200:

REPUBLIKA HRVATSKA

OBAVIJEŠTAVI PISMENIM PUTEM

Suvlasnici predmetne čestice 3752/6:

GOLDIN MILENA (1/2)

MUNTIĆ 49, LIŽNJAN

OIB: 65877918558

-11-

MILOTIĆ BRANKA (1/2)

VALDEBEČKI PUT 19, PULA

OIB: 26897076393

-11-

Suvlasnici predmetnih čestica 3746/3, 3750/2:

RAKIĆ DAVOR (1/2)

ZORANIĆEVA 11, PULA

OIB: 41236183653

-11-

RAKIĆ BRANKO (1/2)

VALDEBEČKI PUT 21, PULA

-11-

Vlasnik predmetnih čestica 3727/2, 3728/2:

SAVANI SILVANO

JASNE CRNOBORI 105, PULA

-11-

Dean Palin
mag.ing.geod.et.geod.inf.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEODIT PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957

Suvlasnici predmetne čestice 3746/4:

PORETTI MARIA (1/4)

OBAVJEŠTENI PISMENIM PUTEM

PORETTI GIUSEPPE (1/4)

—

GRUEVSKI KLARA (1/4)

PULA, VALVAZOROVA 16

—

GRAD PULA (1/4)



Handwritten signature and initials in blue ink.

Potpisi stvarnih korisnika na katastarskim česticama koje graniče s predmetnim česticama:

U PRILOGU:

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodetizacije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957



GEODETI PALIN d.o.o. Pula

za geodetske usluge

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
Tel. +385 52 354 902 / Faks +385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com

OIB 70325945727

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

TEHNIČKO IZVJEŠĆE

Na zahtjev investitora GRAD PULA, FORUM 1, PULA, OIB: 79517841355 izrađen je GEODETSKI ELABORAT za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u svrhu **provedbe lokacijske dozvole na k.č. 3710/1, 3723/16, 3723/201, 3723/200, 3752/6, 3750/2, 3746/3, 3727/2, 3728/2, 3746/4 u k.o. PULA**

Ovim elaboratom evidentiraju se međe između predmetnih katastarskih čestica i susjednih katastarskih čestica u k.o. PULA sa čime su nositelji prava na nekretninama upoznati - priložene poštanske povratnice.

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

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

Obzirom da su međe katastarskih čestica koje su predmet izrade elaborata nesporne te da je katastarski plan na području katastarskih čestica koje su predmet elaborata nastao vektorizacijom plana grafičke izmjere koji nije dovoljno homogen da se na njemu može primijeniti metoda preklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica, za izradu elaborata korištena je metoda uklopa uz prilagodbu prikaza okolnih katastarskih čestica prema točki 4.0 Uputa vezano uz postupak izrade parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata kao tehničke osnove za održavanje katastarskog operata (digitalnog katastarskog plana), Klasa: 931-01/13-01/29, Ur.broj: 541-03/1-13-1 od 10. lipnja 2013. godine, pri čemu je uzet u obzir površinski kriterij iz članka 74. stavka 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/2007, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17).

Površine katastarskih čestica unutar linije područja mjerenih podataka u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. Pravilnika o katastru zemljišta, NN 84/07 i 148/09). Razlike u površini katastarskih čestica koje se cijele nalaze unutar područja mjerenih podataka unutar su razlike dozvoljene u čl. 74. Zakona o državnoj

Dean Palin
mag.ing.geod. et geodinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



izmjeri i katastru zemljišta (NN 16/2007, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17) i te se promjene ne smatraju promjenom sastava zemljišnoknjižnog tijela.

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

Površine katastarskih čestica koje se postupno prilagođavaju katastru nekretnina u novom stanju izračunate su iz izvornih podataka (koordinata lomnih točaka međa) dobivenih na temelju terenskih mjerenja (čl. 35. *Pravilnika o katastru zemljišta*, NN 84/2007) kada je u iskazu površina uz katastarsku česticu naveden način računanja M.KOORD., a izvorno mjerilo ima vrijednost "1". Navedeno se odnosi na k.č.: 3710/1, 3723/518, 3723/201, 3723/519, 3723/200, 3752/23, 3750/16, 3746/14, 3727/7, 3727/6, 3728/24, 3746/3, 3746/13.

Za potrebe izrade ovog elaborata izvršena je terenska izmjera stabiliziranih međnih točaka predmetnih čestica i okolnog detalja GPS uređajem Stonex S10N, a sve u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM.

Koordinate detaljnih točaka određene su GNSS uređajem Stonex S10N koristeći uslugu visokopreciznog pozicioniranja CROPOS sustava Državne geodetske uprave u apsolutnom koordinatnom sustavu HTRS96/TM. Popis koordinata detaljnih točaka sastavni je dio ovog elaborata.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:

Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Zadar





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 13.12.2018.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Suvlasnik predmetnih k.č. 3723/19, zgr.3604/2

MARAS VILIJAM

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957



GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Suvlasnica predmetne k.č. 3723/136

PAVELIĆ EDA

NEMA PRIMJEDBI

- NAPOMINJE DA NE ŽELE DIREKTAN IZLAZ
NA CESTU NEGO ŽELE "KOLNIK" ISPRED.

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvešće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Suvlasnik predmetne k.č. 3723/138

BIRČA DIMITRIJE

Birča Dimitrije
SUVLASNIK PREDMETNE K.Č. SUKUPRA
DA JE GRANICA NISGOVE K.Č. CCA 2 m
U CESTI "VALDEBEČKI PUT", A NE KAKO
JE PRIKAZANO U PARCELAČIJSKOM EIA BORATU.

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Vlasnik predmetnih k.č. 3728/2, 3728/4, 3727/2

SAVANI SILVANO

NEMA PRINJEDBI

Opis utvrđenih međa i drugih granica:

Novo formirane međe definirane su pravcima između vidljivih trajnih oznaka u zemlji.

Upoznata stranka potpisivanjem ovog izvješća potvrđuje slaganje sa definiranim međnim oznakama:

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Plodouživatelj predmetne k.č. 3752/6

LJUBEŠIĆ GIOVANA

Ljubešić

NETA PRIMJEDBI

Opis utvrđenih međa i drugih granica:

Novo formirane međe definirane su pravcima između vidljivih trajnih oznaka u zemlji i na zidu.

Upoznata stranka potpisivanjem ovog izvješća potvrđuje slaganje sa definiranim međnim oznakama:

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Suvlasnik predmetne k.č. 3752/6

MILOTIĆ BRANKA

Milotic Branka Nema primjedbi

Opis utvrđenih međa i drugih granica:

Novo formirane međe definirane su pravcima između vidljivih trajnih oznaka u zemlji i na zidu.

Upoznata stranka potpisivanjem ovog izvješća potvrđuje slaganje sa definiranim međnim oznakama:

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. ~~Vlasnik~~ predmetnih k.č. 3746/3, 3750/2
SUVLASNIK

RAKIĆ BRANKO

za 
SUPRUGA . NEVA PRIMIZDBI 

Opis utvrđenih međa i drugih granica:

Novo formirane međe definirane su pravcima između vidljivih trajnih oznaka u zemlji.

Upoznata stranka potpisivanjem ovog izvješća potvrđuje slaganje sa definiranim međnim oznakama:

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Suvlasnik predmetne k.č. 3752/6

GOLDIN MILENA

Dean Palin NEBIA PR/11/18DB1

Opis utvrđenih međa i drugih granica:

Novo formirane međe definirane su pravcima između vidljivih trajnih oznaka u zemlji i na zidu.

Upoznata stranka potpisivanjem ovog izvješća potvrđuje slaganje sa definiranim međnim oznakama:

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula





GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 11.12.2018.

Izvešće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

MIRO SLAV MILOJEV

1. Vlasnik predmetne k.č. zgr.4159

NEVA PRIMISDBI:

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957



GEODETI PALIN d.o.o. Pula

Adresa: Sv. Teodora 2, Pula Tel.: 052 354-902 e-mail: geodeti.palin@gmail.com

K.O.: PULA

Datum: 22.10.2019.

Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju

U postupku utvrđivanja međa i drugih granica prisustvovali su:

1. Vlasnik predmetne k.č. 3723/198 i 3723/199

PERŠIĆ MIRO

Nema primjedbi na elaborat

Ovlašteni inženjer geodezije
Dean Palin, mag.ing.geod. et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula



Geo 957



Rješenje je postalo pravomoćno
dana 11. 06. 2018.
Potpis ovlaštene osobe

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

KLASA: UP/I-350-05/17-01/000035
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-18-0009
Pula, 08.05.2018.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, putem Odsjeka za promet izgradnju i održavanje, Pododsjek za izgradnju, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

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

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava – prometnica kategorije „ostale ulice“, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - oborinska odvodnja, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 2. skupine,

čija trasa ide preko k.č. br. 3439/1, 3561/5, 3611/6, 3615, 3617/1, 3619/1, 3621/1, 3621/7, 3621/18, 3622/1, 3622/4, 3642/11, 3643/7, 3643/31, 3647, 3648/14, 3648/31, 3710/1, 3711/1, 3712, 3713/1, 3713/2, 3714/1, 3714/2, 3716, 3717, 3718/1, 3723/16, 3723/34, 3723/31, 3723/69, 3723/134, 3723/152, 3723/155, 3723/200, 3723/201, 3723/224, 3723/309, 3723/381, 3723/445, 3723/448, 3724/2, 3724/12, 3725/1, 3725/4, 3727/2, 3728/2, 3728/4, 3728/5, 3728/6, 3740/7, 3746/6, 3746/3, 3746/4, 3747/2, 3750/2, 3752/6, zgr. 2474/3, zgr. 4056 k.o. Pula, Valdebečki put,



Rješenje je postalo pravomoćno
dana 11. 06. 2018.

Potpis ovlaštene osobe



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

KLASA: UP/I-350-05/17-01/000035
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-18-0009
Pula, 08.05.2018.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, putem Odsjeka za promet izgradnju i održavanje, Pododsjek za izgradnju, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

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

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava – prometnica kategorije „ostale ulice“, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - oborinska odvodnja, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 2. skupine,

čija trasa ide preko k.č. br. 3439/1, 3561/5, 3611/6, 3615, 3617/1, 3619/1, 3621/1, 3621/7, 3621/18, 3622/1, 3622/4, 3642/11, 3643/7, 3643/31, 3647, 3648/14, 3648/31, 3710/1, 3711/1, 3712, 3713/1, 3713/2, 3714/1, 3714/2, 3716, 3717, 3718/1, 3723/16, 3723/34, 3723/31, 3723/69, 3723/134, 3723/152, 3723/155, 3723/200, 3723/201, 3723/224, 3723/309, 3723/381, 3723/445, 3723/448, 3724/2, 3724/12, 3725/1, 3725/4, 3727/2, 3728/2, 3728/4, 3728/5, 3728/6, 3740/7, 3746/6, 3746/3, 3746/4, 3747/2, 3750/2, 3752/6, zgr. 2474/3, zgr. 4056 k.o. Pula, Valdebečki put,

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

1. idejni projekt - građevinski projekt - prometnice s oborinskom odvodnjom, oznake 30-05/17/IP od 11.2017. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant Petra Nikolić Celija, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4565 (iz INŽENJERI ÖHLINGER I PARTNER d.o.o. HR-52100 Pula, Prilaz Cerella 14, OIB 44487646907) - MAPA 1
2. idejni projekt - elektrotehnički projekt – projekt javne rasvjete, oznake 1582/17 od 11.2017. godine, koji je ovjerio ovlašteni projektant Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671 (iz ELKON, d. o. o. HR-52100 Pula, Sisplac 2, OIB 55301049308) - MAPA 2
3. geodetski elaborat - podloga za situaciju građevine, oznake K-18/17-1858 od 12.2017. godine, koji je ovjerio ovlašteni geodeta Klementina Sinčić, mag.ing.geod. et geoinf., broj ovlaštenja Geo 1172 (iz GEOURED PETRIĆ d.o.o. HR-52100 Pula, Zagrebačka 37, OIB 86248686101) - MAPA 3.

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

- VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: 3906/17-100/RT-mv, od 13.06.2017. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, Broj i znak: 401100103/EJ 9714, od 09.06.2017. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/17-01/3652, URBROJ: 376-10-17-2, od 08.06.2017. godine
- PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: T/12258/17, od 13.06.2017. godine
- PRAGRANDE d.o.o. - Posebni uvjeti, Broj: 1036, od 23.06.2017. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Posebni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/17-07/0002883, URBROJ: 374-23-3-17-4, od 28.06.2017. godine
- Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Zagreb - Posebni uvjeti, URBROJ: DIR-07/MI-17-6232/02, od 31.10.2017. godine
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Obavijest, KLASA: 540-02/17-03/4653, URBROJ: 534-07-4-4-1/1-17-2, od 16.06.2017. godine
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava istarska, Inspektorat unutarnjih poslova - Obavijest, Broj: 511-08-19/1-156-303/2-17.A.N., od 21.06.2017. godine
- Županijska uprava za ceste Istarske županije - Obavijest, KLASA: 340-01/17-04/215, URBROJ: 2163/1-12/02-10-17-2, od 12.06.2017. 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. Veličina građevine:

*PROMETNICA - os prometnice je dužine 1487,48 metara, predviđena je za dvosmjerni promet, širina prometnog traka 2,75 metra. Pješački nogostupi se izvode jednostrano i djelomično obostrano u širini od 1,60 metara. Autobusna ugibališta izvode se s desne strane, gledano u smjeru rasta stacionaže, širine 3,00 metara s izgradnjom platoa za smještaj putnika – čekaonica dimenzija 2,00 x 6,50 metara.

*OBORINSKA ODVODNJA – predviđa se izgradnja četiri kanala oborinske odvodnje PVC kanalizacijskih cijevi, kanal 1 dužine 355,03 metara, kanal 2 dužine 584,55 metara, kanal 3 dužine 538,63 metara, kanal 4 dužine 162,78 metara

*JAVNA RASVJETA - kabel javne rasvjete će se nalaziti u pločniku ili uz pločnik gore navedene prometnice, postavlja se 63 rasvjetnih stupova visine 6 metara, pojedinačne snage 51 W

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

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

VII. Investitor je dužan, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje akta za gradnju, imati valjani dokaz da ima pravni interes za izdavanje akta za gradnju, sve sukladno odredbama Zakonu o gradnji (N.N. br. 153/13).

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 21.12.2017. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - oborinska odvodnja, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 2. skupine,

čija trasa ide preko k.č. br. 3439/1, 3561/5, 3611/6, 3615, 3617/1, 3619/1, 3621/1, 3621/7, 3621/18, 3622/1, 3622/4, 3642/11, 3643/7, 3643/31, 3647, 3648/14, 3648/31, 3710/1, 3711/1, 3712, 3713/1, 3713/2, 3714/1, 3714/2, 3716, 3717, 3718/1, 3723/16, 3723/34, 3723/31, 3723/69, 3723/134, 3723/152, 3723/155, 3723/200, 3723/201, 3723/224, 3723/309, 3723/381, 3723/445, 3723/448, 3724/2, 3724/12, 3725/1, 3725/4, 3727/2, 3728/2, 3728/4, 3728/5, 3728/6, 3740/7, 3746/6, 3746/3, 3746/4, 3747/2, 3750/2, 3752/6, zgr. 2474/3, zgr. 4056 k.o. Pula, Valdebečki put, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole.
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima

- Izjava projektanta o usklađenosti idejnog građevinskog projekta - projekt prometnice s oborinskom odvodnjom, s prostornom planom i drugim propisima, od 11.2017. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Petra Nikolić Celija, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4565
- Izjava projektanta o usklađenosti idejnog elektrotehničkog projekta - projekt javne rasvjete, s prostornom planom i drugim propisima, od 26.11.2017. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Ljubiša Ivković, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 671

c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela

Stranke u postupku su pozvane putem javnog poziva na uvid u idejni projekt radi izjašnjenja koji je bio zakazan za dan 23.01. 2018. godine u 09:00 sati. Pozivu su se odazvali Orlić Alide iz Pule, Valdebečki Put, za k.č. br. zgr. 4056 i k.č. br. 3723/155 k.o. Pula, Grgorović Karmen iz Pule, Valdebečki put 43 za k.č. br. zgr. 4055 i k.č. br. 3723/152 k.o. Pula, Ivan Cukon iz Pule, Valdebečki put 41 za k.č. br. 3723/134 k.o. Pula, Serđo Milanović iz Pule, Valdebečki put 47 za k.č. br. 3723/34 k.o. Pula. Nakon uvida u idejni projekt Orlić Alide u bitnome izjavljuje kako se ne slaže sa idejnim projektom iz razloga što se planiranim nogostupom uzima dio parcela koje u njezinom vlasništvu, dok se sa suprotne strane gdje se nalazi šumica uzima minimalan dio, te daje prijedlog da se planirana cesta na tom dijelu proširi prema šumici. Grgorović Karmen izjavljuje kako se u potpunosti ne slaže sa idejnim projektom. Ivan Cukon izjavljuje kako se ne slaže sa idejnim projektom iz razloga što se planiranim nogostupom uzima dio parcela koje su u njegovom vlasništvu, dok se sa suprotne strane gdje se nalazi šumica uzima minimalna dio te daje prijedlog da se planirana cesta na tom dijelu proširi prema šumici. Također napominje kako ima veliku kovanu ogradu koja bi se ovakvom planiranom gradnjom trebala rušiti. Serđo Milanović izjavljuje kako se ne slaže sa idejnim projektom iz razloga što se planiranim nogostupom uzima dio parcela koje su u njegovom vlasništvu, dok se sa suprotne strane gdje se nalazi šumica uzima minimalna dio te daje prijedlog da se planirana cesta na tom dijelu proširi prema šumici. Također napominje kako ima veliku kovanu ogradu koja bi se ovakvom planiranom izgradnjom trebala rušiti, te i da je nogostup na dijelu parcele koja je u njegovom vlasništvu već izgrađen te da se isti može produžiti i proširiti koliko treba ali ne zadiranjem u njegovo vlasništvo. Ostale pozvane stranke nisu se odazvale, niti su svoj izostanak pismeno ili usmeno opravdali. Dana 12.02. 2018. godine, zaprimljena je primjedba/zamolba Silvine Mihovlović iz Pule, Valdebečki put 81, vlasnice k.č. br. 3647 k.o. Pula, kojom traži da se projektnom dokumentacijom predviđeni „separator 2“ izmjesti s k.č. br. 3647 k.o. Pula (za koju su od Hrvatskih voda izdani važeći vodopravni uvjeti za gradnju stambene zgrade i pratećih sadržaja na udaljenosti od 6 metara od ruba korita kanala – sabirnog kanala Pragrande), te predlaže da se isti izmjesti „istočno“ u trup same prometnice ili u trup makadamskog puta k.č. br. 3621/7 k.o. Pula ili k.č. br. 3617/1 k.o. Pula koja nije ograničena širinom. Također napominje kako se u tom dijelu i danas dio oborinske vode s Valdebečkog puta izliva na parcelu u njenom vlasništvu, te na taj način izaziva djelomično plavljenje iste budući da „otvoreni kanal Pragrande“ ili „sabirni kanal Pragrande“ osim što se spominje u raznim planovima i pratećoj dokumentaciji u naravi uopće ne postoji te kao takav niti služi svrsi odvodnje otpadnih oborinskih voda iz kojeg razloga već dugi niz godina kao i danas trpe štete. Na osnovu navedenog ista iznosi kako bi se sukladno idejnom projektu sadašnja šteta koju trpi bila zanemariva u odnosu na onu koju će nastati ukoliko bi se sukladno projektu sva oborinska voda s tog dijela Valdebečkog puta predviđenim „separatorom 2“ na k.č. br. 3647 k.o. Pula na tom dijelu usmjeravala/upuštala u navedeni „otvoreni kanal Pragrande“ odnosno do općeg plavljenja k.č. br. 3647 k.o. Pula.

U odnosu na iznesene primjedbe stranaka, dana 19.03. 2018. godine, zatraženo je očitovanje podnositelja zahtjeva. Dana 27.03. 2018. godine, zaprimljeno je izjašnjenje/očitovanje Grada Pule, Pododsjeka za izgradnju Klasa: 363-02/15-01/30 Urbroj:2168/01-03-03-01-0329-18-38 od 22.03.2018. godine, u kojem u bitnome navode kako se planirana izgradnja nogostupa nastojala voditi na dijelu ceste gdje su izgrađeni objekti, a kako bi se osigurala sigurnost pješaka pri ulazu u dvorište. U slučaju vođenja nogostupa s druge strane ceste pojavila bi se potreba za većim brojem pješačkih prijelaza te bi se time smanjila sigurnost pješaka a i vozila. Pored navedenog nastojalo se dobiti kontinuitet u prometu. Prilikom izgradnje, pitanje zidova rješavati će se u dogovoru sa vlasnicima, na način da se vlasnici ili obeštete ili se izgrade novi zidovi te se ograde demontiraju, skladište i vrate na predviđenu poziciju.

Prema uvjetima Hrvatskih voda nužno je navedeni kanal Pragrande rekonstruirati te se tek nakon obnove navedene oborine sa Valdebečkog puta mogu upuštati u kanal Pragrande. Prema navedenim uvjetima pristupilo se izradi projektne dokumentacije te je ista u postupku izrade. Kod određivanja pozicije separatora 2 vodilo se računa o prirodnom padu terena, te da dubine kanala i separatora ne budu preduboke u odnosu na kanal Pragrande. Separator 2 nije moguće smjestiti u trup prometnice jer za to nema dovoljno mjesta radi ostalih instalacije (struja, voda, fekalna kanalizacija, telefon), stoga je smještan uz kanal na udaljenosti od 3 metra, a sve u koridoru od 6 metara od ruba kanala u kojem nije dozvoljena gradnja prema uvjetima Hrvatskih voda.

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., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 7/15., pročišćeni tekst 09/15 – trasa buduće prometnice i ostalih građevina se nalazi unutar obuhvata GUP-a Grada Pule, izvan zaštićenog obalnog područja mora, u izgrađenom građevinskom području, 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.

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

- namjene građevinu – u skladu sa člankom 51. Odredbi
- elemenata gradnje prometnice – u skladu sa člankom 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,

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 preporučenom pošiljkom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna u državnim biljezima prema Tarifnom broju 3. Uredbe o upravnim pristojbama.

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



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA,
sa idejnim projektom u dva primjerka,
na Klasa: 363-02/15-01/30
2. ALIDA ORLIĆ,
PULA, VALDEBEČKI PUT 45
3. KARMEN GRGROVIĆ,
PULA, VALDEBEČKU PUT 43,
4. IVAN CUKON,
PULA, VALDEBEČKI PUT 41,
5. SERĐO MILANOVIĆ,
PULA, VALDEBEČKI PUT 47
6. SILVANA MIHOVILOVIĆ,
PULA, VALDEBEČKI PUT 81
7. strankama koje se nisu odazvale na
uvid u spis pred meta, putem
oglasne ploče - ovdje
8. U spis, ovdje.