

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 04. listopada 2018. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o kupnji zemljišta – dio Ulice Kaštanjer**  
**(Milovan Anton)**

I

Utvrđuje se:

- da je dana 09.06.2016. god. izdana Izmjena i dopuna Lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/16-01/000015 URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005 kojom se mijenja i dopunjuje Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/07-01/877 URBROJ: 2163-04-02-07-12 od 06.12.2007. god. za planirani zahvat u prostoru – gradnja složene građevine, prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete u naselju Monvidal-Kaštanjer-Gregovica,
- da je dana 07.04.2017. god. izdana Izmjena i dopuna Lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/17-01/000006 URBROJ: 2168/01-03-05-0388-17-0002 kojom se mijenja i dopunjuje predmetna Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/07-01/877 URBROJ: 2163-04-02-07-12 od 06.12.2007. god.,
- da je izgradnjom navedene prometnice u dijelu Ulice Kaštanjer u Puli obuhvaćena u cijelosti nekretnina k.č. zgr. 2297/2 k.o. Pula površine 16 m<sup>2</sup> u vlasništvu Milovan Antona iz Pule, Ulica Kaštanjer 46,
- da je Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Daroslava Babić od 14. rujna 2017. god. određena tržišna vrijednost nekretnine k.č. zgr. 2297/2 k.o. Pula površine 16 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 7.500,00 kn,
- da se Milovan Anton na Zapisniku KLASA: 947-03/17-01/651 dana 24.09.2018. godine suglasio sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratom.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI kanalizacijom u dijelu Ulice Kaštanjer u Puli, između Antona Milovan iz Pule, Ulica Kaštanjer 46, OIB 43046751498 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. zgr. 2297/2 k.o. Pula površine 16 m<sup>2</sup>, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 7.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

### III

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

### IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/17-01/651

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-18-14

Pula, 04. listopada 2018.

**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 (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, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

### OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. zgr. 2297/2 k.o. Pula površine 16 m<sup>2</sup> između Antona Milovan kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca, u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI kanalizacijom u dijelu Ulice Kaštanjer u Puli.

### PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 09.06.2016. god. izdana je Izmjena i dopuna Lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/16-01/000015 URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005 kojom se mijenja i dopunjuje Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/07-01/877 URBROJ: 2163-04-02-07-12 od 06.12.2007. god. za planirani zahvat u prostoru – gradnja složene građevine, prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete u naselju Monvidal-Kaštanjer-Gregovica.

Dana 07.04.2017. god. izdana je Izmjena i dopuna Lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/17-01/000006 URBROJ: 2168/01-03-05-0388-17-0002 kojom se mijenja i dopunjuje predmetna Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/07-01/877 URBROJ: 2163-04-02-07-12 od 06.12.2007. god.

Izgradnjom navedene prometnice u dijelu Ulice Kaštanjer u Puli obuhvaćena je u cijelosti nekretnina k.č. zgr. 2297/2 k.o. Pula površine 16 m<sup>2</sup> u vlasništvu Milovan Antona iz Pule, Ulica Kaštanjer 46.

Procjembenim elaboratom sudskog vještaka Daroslava Babić od 14. rujna 2017. god. određena je tržišna vrijednost nekretnine k.č. zgr. 2297/2 k.o. Pula površine 16 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 7.500,00 kn.

Milovan Anton na Zapisniku KLASA: 947-03/17-01/651 dana 24.09.2018. godine suglasio se sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratom.

Stoga se predlaže donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. zgr. 2297/2 k.o. Pula površine 16 m<sup>2</sup> između Antona Milovan kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca, uz isplatu Milovan Antonu kao prodavatelju kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 7.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

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

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

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

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

IZVRŠITELJ USLUGE:

**Daroslav Babić**

Stalni sudski vještak graditeljske struke

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

**GRAD PULA**

Upravni odjel za prostorno uređenje,  
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

## PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:	Zemljište, u naravi sastavni dio pristupne prometnice, ulice Kaštanjer u gradu Pula, čestica ukupne površine 16 m <sup>2</sup> .
KATASTARSKA ČESTICA:	2297/2 ZGR.
KATASTARSKA OPĆINA:	Pula
ADRESA NEKRETNINE:	Ulica Kaštanjer, Pula
VLASNIK NEKRETNINE:	MILOVAN ANTON
ADRESA VLASNIKA:	Kaštanjer 47, Pula
OIB VLASNIKA:	43046751498
ZADATAK I SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje.

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 1.000,00 € ili 7.500,00 kn**

Br. El.: 23801

Pula, 14. rujna 2017. godine

Procjenitelj:

2. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-1430/11-  
Datum: 29. veljače 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli – Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98 i 88/08), 29. veljače 2016.

riješio je

DAROSLAV BABIĆ, OIB 59276906493, od oca Mije, rođen 17. travnja 1968., građevinski tehničar iz Pule, Koparska 46, ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od dana 27. veljače 2016., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-1430/11 od 27. veljače 2012. Daroslav Babić imenovan je stalnim sudskim procjeniteljem za arhitekturu i graditeljstvo – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Po isteku roka od četiri godine, a radi ponovnog produljenja mandata sudskog procjenitelja Daroslav Babić obratio se predsjedniku Županijskog suda u Puli - Pola i uz zamolbu dostavio potrebnu dokumentaciju, pa kako je utvrđeno da su u cijelosti ispunjeni uvjeti iz čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Daroslav Babić, Pula, Koparska 46
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednice
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

### 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

#### 3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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 ),

#### 3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji ( NN 153/13 ),
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/14 ),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13 ),
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada ( NN 90/10, 111/10 ),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 53/08),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju ( NN 79/14 ),

#### 3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

#### 3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 ),

#### 3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula ( SN Grada Pula br.: 07/09)

#### 3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- Grad Pula-službena web stranica (SN br.:5A/08, 12/12, 5/14,8/14, 10/14,13/14, 19/14, 9/15, 5/16, 8/16 tekst i grafika prostornog plana uređenja i generalnog urbanističkog plana Grada Pula) <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Cestovna mreža Istarske Županije ( NN 66/13 ),
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji BILTEN III-2008, izdavač IGH d.d.

#### 3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- **European Valuation Standards** (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

## 4. OPĆI PODACI

### 4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha: Na zahtjev Naručitelja, temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-06-00-0384-17-340 od 28. kolovoza 2017. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine za potpuno izvlaštenje neizgrađenog zemljišta za dovršetak izgradnje sabirne prometnice ulice Kaštanjer sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, u naravi pripadak prometnice, zona obuhvata prostornog plana Grada Pula, koju čini k.č. br.: 2297/2 ZGR, k.o. Pula, površine 16 m<sup>2</sup>, u naselju Kaštanjer, grad Pula, na kojoj se ne ostvaruju posljedični dobici.

Dan vrednovanja: 14. rujna 2017. godine  
Dan kakvoće: 14. rujna 2017. godine  
Dan i vrijeme očevida: 30. kolovoza 2017. godine, od 09.20 - 11.30 sati.  
Naručitelj: GRAD PULA  
Adresa: Forum 2.  
OIB naručitelja: 79517841355  
Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa zemljišta za dovršetak sabirne prometnice, ulice Kaštanjer, u skladu s prostorno planskom dokumentacijom i aktima za gradnju.

### 4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina: Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.

Vrsta predmeta vrednovanja: Neizgrađeno zemljište, parcelirano za dovršetak izgradnje sabirne prometnice, u zoni stambene namjene, naselja.  
Adresa nekretnine: Ulica Kaštanjer, Pula  
ZK odjel: Pula.  
Izvadak iz ZK: 1697

Katastarska čestica broj:	2297/2 ZGR.	
Adresa kat. čestice:	Ulica Kaštanjer, Pula	
Opis nekretnine iz ZK:	NEPLODNO, CESTA	
Katastarska općina:	Pula.	
Površina zemljišta:	16	m <sup>2</sup>
Sveukupna površina:	16	m <sup>2</sup>
Namjena nekretnine:	Dovršetak izgradnje sabirne prometnice.	

### 4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.  
Gradska četvrt: Kaštanjer.



Položaj u naselju i okruženje:

Nekretnina se nalazi na području gradske četvrti Kaštanjer u sjeveroistočnom dijelu naselja, k.č.br.: 2297/2 ZGR u zoni oznake "S", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, starije i novije gradnje građevina, izgrađeno tijekom 20 stoljeća.

Prema važećim prostornim planovima, kojim se obuhvaćaju i predmetne nekretnine, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za stambenu namjenu i zaštićene zelene površine.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartamnima.

U produžetku naselja, područje širine 0,80 km, su poslovno trgovačke građevine u kojima se obavljaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama i restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju planski razvoj urbanog naselja sa cjelovitom ponudom. Dio Pule, Kaštanjer, je u neposrednoj blizini užeg središta grada gdje su obrazovne ustanove, vrtići, osnovne, strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze u relativno maloj udaljenosti. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina sa zelenim i javnim površinama.

Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:

#### JAVNE PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća predmetnu nekretninu, k.č.br.: 2297/2 ZGR, k.o. Pula.

Tip razvoja i korištenja nekretnine uz predmetne nekretninu:

Čestica k.č.br.: 2297/2 ZGR, k.o. Pula, je u naravi pripadak prometne površine, a parcelacijom je odvojena od građevinske čestice stambene namjene. Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

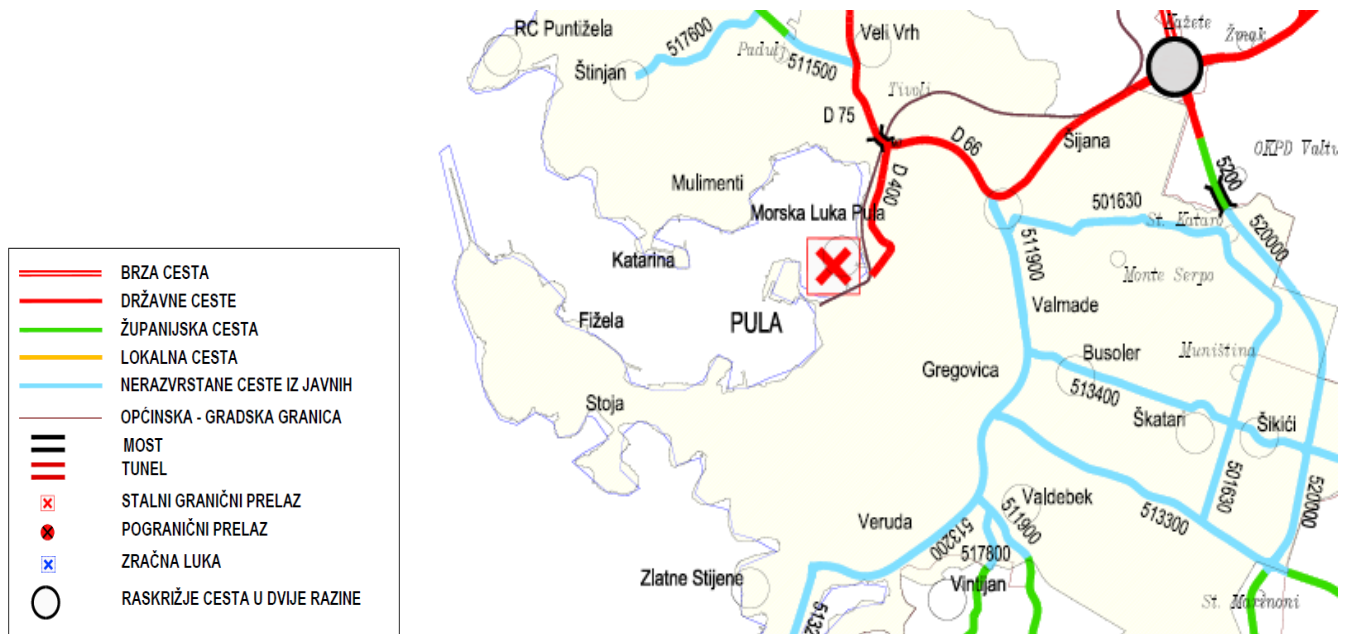
Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena, u skladu sa specifikacijom djelatnosti iz 7. stavka) tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine, uz obvezne uvjete komunalnih poduzeća i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla.

Iznimno od odredbi prethodnog stavka ovog članka građevinama urbane morfologije i tipologije A i C propisana bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene može prelaziti 30% ali ne više od 49% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine. Propisana mogućnost primjenjuje se samo na građevine sa najviše dvije nadzemne etaže.

Unutar površina stanovanja (S) mogu se pored osnovne namjene stanovanja u okviru sekundarne namjene obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- djelatnosti trgovine na malo i - uslužne djelatnosti, sve osim trgovine motornim vozilima, skladištenja robe i trgovine na malo izvan prodavaonica kao pojedinačni lokalitet, kao i svih ostalih djelatnosti iz ove grupe koje utječu negativno na uvjete života na susjednim





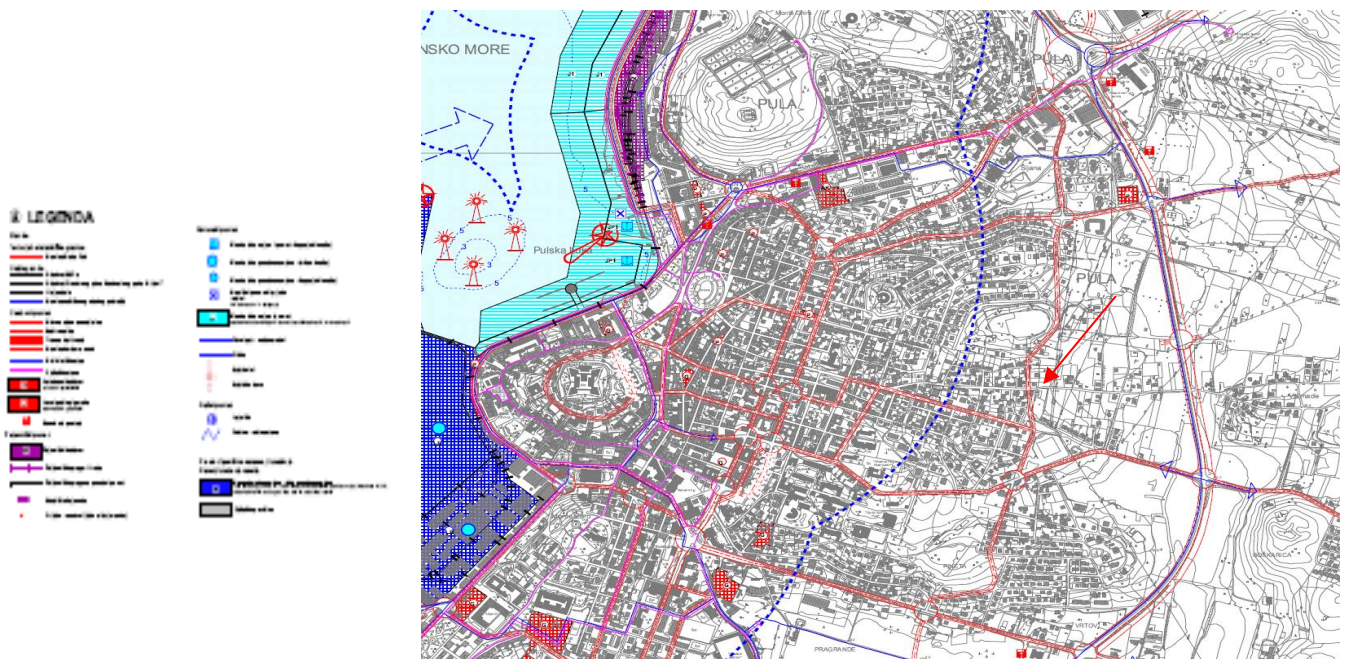
ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica uz promatranu nekretninu je sabirna prometnica, ulica, formirana između građevinskih čestica, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, većim dijelom asfaltirana s i izvedenom javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom. Pristup iz ulice istoimenog naziva do promatrane k.č.br.: 2297/2 ZGR je sa istočne i zapadne strane, kolnim i pješačkim pristupom, u razini uređenog okoliša postojećih izgrađenih stambenih građevina, prometnicom s djelomično izgrađenom infrastrukturom.

Oštećenja:  
Topografija:

Prometnica je s vidljivim površinskim oštećenjima. čestica je u blagom nagibu usmjerena zapad-istok, a okolni teren, prometnice i javne površine je prilagođen okolišu građevina.



GUP GRADA PULA - Promet (kartografski prikaz 3.1.).

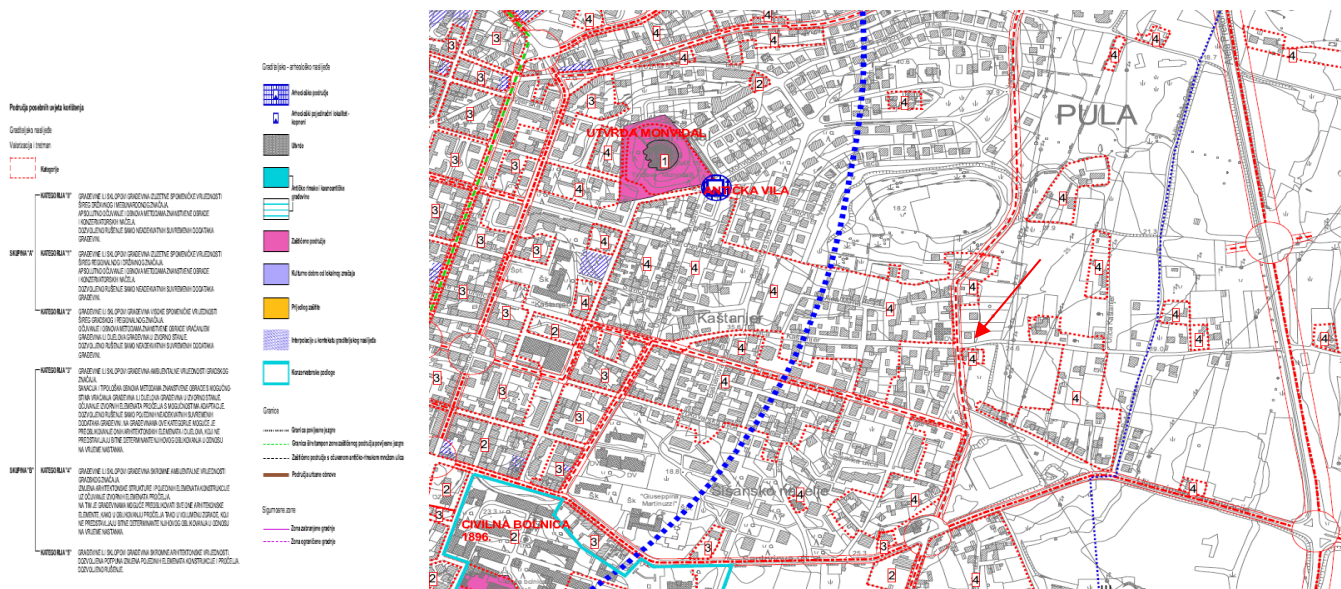
4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

**Oblik i forma:** Promatrana nekretnina, prema vlasničkom i prijavnom listu, je u k.o. Pula, k.č.br.: 2297/2 ZGR, oznake zemljišta neplodno, cesta, površine 16 m<sup>2</sup>, izlomljenog, geometrijski pravilnog, trokutastog oblika. Sjeverni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 1936/1, cjelokupna širina, ulicom naziva Kaštanjer, s direktnim pristupom na promatranu površinu, a južni dio s k.č.br.: 2297/1 ZGR, od koje je u naravi predmetna formirana parcelacijom. Predmetna nekretnina, oblikom i formom, je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim planirane lokacijskom dozvolom.

**Veličina zemljišta:** 16 m<sup>2</sup>  
**Zatečeno stanje zemljišta:** Neizgrađeno građevinsko zemljište, dijelom asfaltirano, koje se koristi kao pristupni put izgrađenoj građevni stambene namjene, devastirana sa prisutnošću vegetacijskog pokriva, degradacijski stadij samonikle vegetacije.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

**Služnost na nekretninu:** Ne postoji opis prava služnosti na nekretninu.  
**Zaštita kulturne baštine:** Nekretnina je izvan zone kulturne baštine.  
**Zaštićeno obalno područje mora:** Izvan zaštićenog obalnog područja mora.  
**Vodozaštitna zona:** Izvan zaštićenog područja vodnog sliva.  
**Areološko naslijeđe:** Izvan područja arheološkog lokaliteta.



GUP GRAD PULA - Uvjeti korištenja, (4.1.B).

**Uporabno svojstvo nekretnine:** Zemljište predmetom procjene planirano je za građenje prometnica. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Zemljište spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih

razloga ne može ihoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, diskontiranjem privremene vrijednosti uzimanjem u obzir vrijeme čekanja ili, ako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi vrijeme čekanja, korištenjem orijentacijskih vrijednosnih odnosa iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

#### 4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao stambena namjena (S), neizgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina u koje se svrstavaju sve građevine namijenjene stanovanju prema posebnim propisima.

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita

Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodomvanjem suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodomvanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. 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.

**C. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH**

**GABARITA:** građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provođenje GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane.

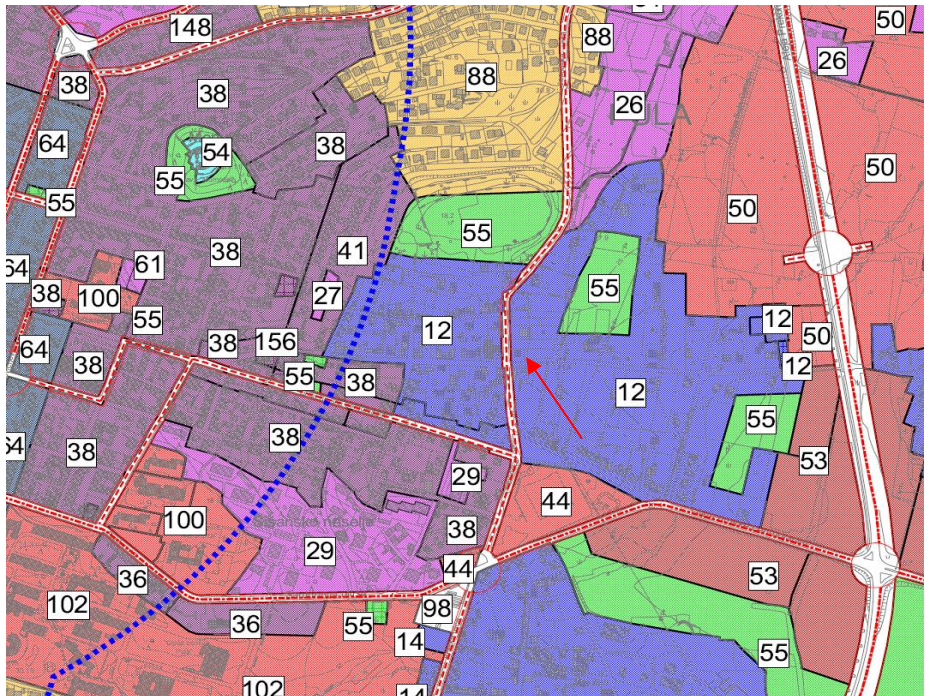
Lokacijski uvjeti:

Za građevinske čestice na kojima su predviđene građevine stambene namjene (S), uz koju se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone:	A/C
Tipologija građevine:	12
Površina izgrađenosti min:	70
Površina izgrađenosti max:	250
Maksimalni k-ig:	0,40
Najviša visina (m):	10
Najveći broj nadz. etaža:	3
Građevine visokogradnje:	da
Pomoćne građevine:	da

Uvjeti i način gradnje

	A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
	B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
	C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
	D - blokovske građevine
	E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
	F - poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
	G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
	H - poslovni tornjevi
	I - gradski orijentiri
	Groblje
	Povijesna jezgra
	Uređene parterne površine
	Infrastrukturni sustav
	Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Uvjeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



GUP GRADA PULA - Način gradnje, (4.3.B).

## 5. PODACI S OČEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata lokacijskom dozvolom i izmjene i dopune lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/16-01/000015, Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005, od 09.06.2016., potvrde nadležnog tijela: Klasa: 350-05/16-11/000143, Urbroj: 2169/01-03-05-0426-16-0002 od 06.12.2016, parcelacijskim elaboratom za formiranje čestice prometnice u skladu s važećim planom GUP PULA, temeljem dostavljenog parcelacijskog elaborata, u čijem su obuhvatu predmetne nekretnine – neizgrađeno građevinsko zemljište, zemljišta oznake, k.č.br. 2297/2 ZGR, k.o. Pula, kao i nekretnina vezana uz predmetnu, izgrađeno građevinsko zemljište oznake k.č.br.: 2297/1 ZGR, k.o. Pula, prema Izvatku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zemljišnoknjižnog uložka: 1697 u vlasništvu Antona Milovana u udjelu 1/1, čestica predmetom procjene.

Uvidom u Izvod iz posjedovnog lista br.: 8662., Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da nekretnina u vlasništvu GRAD PULA, te da nije usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetnih i povezanih nekretnina, konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje okoliša, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrana nekretnina je evidentirana u katastarskom operatu.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 8662 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška 1697, sa stanjem na dan 26.08.2017. godine, odnosno 26.08.2017. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 8662.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	2297/2 ZGR	CESTA LOKALNA	16	m <sup>2</sup>
<b>Ukupna površina katastarskih čestica:</b>			<b>16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Adresa k.č.: ----  
 Ime vlasnika: 1. GRAD PULA, PULA  
 OIB vlasnika: 88733676642  
 Udio: 1/1

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška : 1697.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	2297/2 ZGR.	NEPLODNO, CESTA	16	m <sup>2</sup>
UKUPNO:			16	m <sup>2</sup>

Ime vlasnika: 1. ANTON MILOVAN  
 Adresa vlasnika: Kaštanjer 47, Pula  
 OIB: 43046751498  
 Udio vlasništva: 1/1  
 Ubilježeni tereti: **Tereta nema!**  
 Neregistrirana prava i obveze: Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu: Bez sudionika s procjeniteljem.  
 Izvadak iz ZK: Nije dostavljen. Uvid u verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 1697. izvršen na službenim stranicama MPRH, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 26. kolovoza 2017. godine tijekom izradbe procjemenog elaborata.  
 Posjedovni list: Nije dostavljen. Uvid u izvod iz posjedovnog lista broj 8662, sa stanjem na dan 26. kolovoza 2017. godine, izvršen na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, tijekom izradbe procjemenog elaborata.  
 Kopija katastarskog plana: Dostavljena preslika ovjerenog Parcelacijskog elaborata po lokacijskoj dozvoli za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta u dijelu ulice Kaštanjer, Klasa: 923-06/2017-02/159, Urbroj: 541-27-1/1-17-3, od 26. srpnja 2017. godine, za provođenje promjena u katastru zemljišta, broj elaborata 145/2016, izrađena od "AGG" d.o.o., Pula po ovlaštenom inženjeru geodezije Filip Nikolić, dipl. ing. geod., broj ovlaštenja Geo 210, od dana 30. studeni 2016. godine.  
 Akti za gradnju: Nema.  
 Informacije sudionika: Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

#### 5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranog zemljišta.



Dio prometrane nekretnine k.č.br.:  
z2297/2



Dio prometrane nekretnine k.č.br.:  
z2297/2



Dio prometrane nekretnine k.č.br.:  
z2297/2



Dio prometrane nekretnine k.č.br.:  
z2297/2

---



## 5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

## 5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obavežno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	z2297/2	1/1	NEPLODNO, CESTA	2.	16	m2
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					16	m2

## 5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU GRAĐEVINA

Građevinska čestica uz predmetnu je izgrađena. Mjerenje nije obavežno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	z2297/1	1/1	KUĆA, DVORIŠTE, SPOREDNA ZGRADA	1.	311	m2
Sveukupno P zeljišta:					311	m2
Sveukupno P zemljišta 1. kategorije:					311	m2

## 5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi parcelirano za dovršetak izgradnje postojeće sabirne prometnice, sa svom komunalnom, energetskom infrastrukturom i opremom do uređenog građevinskog zemljišta, dijelom s izgrađenim građevinama visokogradnje, u zoni S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, ali spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom području za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se regulira pitanje gradnje, u naravi zbog oblika, veličine i ne riješenih imovinsko pravnih odnosa pristupne prometnice unutar građevinskog područja. Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što nemaju vlasničke povezanosti s predmetnom, a nalaze se u zoni STAMBENE NAMJENE (S) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Sve nekretnine su evidentirane u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je usklađeno.

## 6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

## 6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Nije izgrađena.
Položaj nekretnina u naselju:	Parcela se nalazi unutar planirane zone i povezuju izgrađene i ne izgrađene građevinske čestice, stambene namjene.
Komunalna opremljenost:	U predmetnoj površini je dijelom izvedena komunalna infrastruktura, manjim dijelom asfaltirana i podzemnim instalacijama.

## 6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica, dijelom asfaltirana.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini.
Plinska mreža:	Izgrađena u javnoj površini.
Komunalna opremljenost prometnice:	Javna rasvjeta i obostrani nogostupi na javnoj površini, sjevernom dijelu ulice Kaštanjer.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja Kaštanjer u kojem se nalazi predmetna nekretnina je II zona za plaćanje komunalnog doprinosa u ukupnom iznosu od 98,60 kn/m <sup>3</sup> BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina, prometnih površina, gospodarsko poslovnih, mješovitih i sporta, do dovršetka pitanja imovinsko pravnih odnosa.
Granica parcele i susjedске sličnosti:	Promatrana nekretnina nije izgrađena, bitno drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim građevinama i prometnicama.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno gradivo tlo.

## 6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Građevinske čestice se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalaze u II zoni gdje je određena jedinična cijena 98,60 kn/m<sup>3</sup> obujma građevine.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

## 6.4. VODNI DOPRINOS

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem članka 44. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (»Narodne novine«, broj 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05,78/10). Vodni doprinos se obračunava na temelju glavnoga projekta ili druge projektne dokumentacije za koju se, prema propisima o gradnji, ishoduje građevinska dozvola ili potvrda glavnoga projekta. Nekretnina se nalazi u Zoni B, stambena namjena.

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

### 7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon što je u godinama koje su prethodile krizi bilježila kontinuirani rast, Hrvatska je do 2014. bila suočena sa šestogodišnjom recesijom. Snažan rast ostvaren do početka svjetske financijske krize 2008. temeljio se na znatnim priljevima kapitala, djelomično usmjeravanima preko bankarskog sektora koji je većinom u stranom vlasništvu. Ulaganjima potaknuta unutarnja potražnja pridonijela je naglom rastu uvoza te rastu cijena i plaća. U kontekstu čvrsto kontroliranog tečaja Hrvatska je ubrzo izgubila konkurentnost i akumulirala je vanjske obveze. Budući da se uglavnom provodila prociklička fiskalna politika, Hrvatska je ušla u recesiju s ograničenim prostorom u kojem bi se fiskalnom i monetarnom politikom mogla osigurati protuteža padu gospodarske aktivnosti. Zbog produljene recesije realni BDP smanjio se u razdoblju 2009. – 2014.

za otprilike 12,5 %. Ulažaka aktivnost pogođena je prva i u najvećoj mjeri: ulaganja, koja su na svojem vrhuncu u 2008. imala udjel u BDP-u u iznosu od 28 %, drastično su se smanjila na 21 % u 2010., pri čemu je izraziti pad zabilježio sektor građevinskih aktivnosti. Pogoršanje stanja na tržištu rada negativno je utjecalo na potrošnju, koja je u istom razdoblju zabilježila pad od gotovo 13,5 postotnih bodova BDP-a.

Tijekom šestogodišnje recesije neto vanjska potražnja ublažila je pad unutarnje potražnje. Međutim, zbog uske izvozne osnovice Hrvatska je tek neznatno profitirala od oporavka svjetske trgovine. Hrvatska je u 2015. započela razdoblje trajnijeg oporavka, iako je potencijalni rast i dalje slab. Unutarnja potražnja napokon se oporavila krajem 2014. Privatnu potrošnju potaknule su niže cijene energenata, smanjenje poreza na dohodak i zaustavljanje gubitka radnih mjesta. I ulaganja su pokazala znakove oporavka, i to zahvaljujući povećanoj apsorpciji sredstava iz fondova EU-a. Općenito, predviđa se da je rast BDP-a u 2015. dosegnuo 1,8 % te se predviđa njegov daljnji i još brži rast u 2016. i 2017., a glavni pokretač oporavka preusmjerit će se s vanjske na unutarnju potražnju. To se predviđanje međutim temelji na scenariju nepromijenjenih politika: mjere fiskalne konsolidacije za 2016. i 2017. koje treba tek utvrditi kratkoročno mogu negativno utjecati na rast. Osim toga, potencijalni rast gospodarstva u kojem ima znatnog prostora za konvergenciju i dalje je relativno nizak zbog rekordno slabog rasta produktivnosti.

Izvor: [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2016/cr2016\\_croatia\\_hr.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2016/cr2016_croatia_hr.pdf)

### 7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Cijene nekretnina u Hrvatskoj u lipnju 2016. godine pokazuju pad od 0,5% prema istom mjesecu prošle godine, a šest posto u odnosu na lipanj 2011. godine.

Prema novom istraživanju Njuškala, provedenom na uzorku od 167 000 nekretnina oglašanih u lipnju 2016. godine, cijene nekretnina u Hrvatskoj pokazuju pad od 0,5 posto prema istom mjesecu prošle godine. Najnoviji podaci uspoređeni sa cijenama u lipnju 2011. godine, pokazuju njihov pad za 6 posto. Na pad prosječnih cijena nekretnina u Hrvatskoj utjecao je pad cijena kuća, dok su stanovi nastavili s rastom prosječnih cijena šest mjeseci za redom.

Što se tiče velikih gradova, godišnji indeks prosječnih cijena stanova u Zagrebu pokazuje mali oporavak.

Rijeka i Osijek bilježe manji pad cijena stanova u periodu od godinu dana (godišnji indeks ispod 100), dok u Splitu cijene i dalje rastu iz mjeseca u mjesec (godišnji indeks u lipnju iznosi 103). Pokazuju to podaci za navedene gradove, koji drže 56 % od ukupne ponude stanova u Hrvatskoj.

**ŽUPANIJAMA U PRIOBALJU CIJENE NASTAVLJAJU RASTI, A U KONTINENTALNOJ HRVATSKOJ I DALJE PADAJU**

Većina županija na godišnjoj razini pokazuje pad u prosječnim cijenama nekretnina, koji je i dalje

najizraženiji u kontinentalnom dijelu Hrvatske, dok su cijene u županijama na priobalju i tijekom lipnja nastavile rasti.

Kontinentalne županije koje bilježe najveći pad prosječnih cijena nekretnina u odnosu na isti period prošle godine, ujedno su i županije sa najnižim cijenama nekretnina općenito.

U Gradu Zagrebu prosječna cijena po kvadratu za kuću iznosila je 1.228 € u lipnju, što predstavlja pad od 5 posto u odnosu na lanjski lipanj. Najveći pad prosječnih cijena po kvadratu za kuću bilježi najskuplja četvrt u gradu Zagrebu, Gornji Grad Medveščak s padom od 9 posto. U lipnju je najskuplji m<sup>2</sup> kuće u Gradu Zagrebu zabilježen je na Tuškancu, gdje je iznosio 3.248 € te Prekrižje s cijenom od 3.150 €. Kod stanova, prosječna cijena po kvadratu iznosila je 1.601 € što je rast od 1% na godišnjoj razini. Najskuplji kvadrat stana u Zagrebu u lipnju bio je također na Tuškancu, gdje je iznosio 2.784 €.

#### VELIKE RAZLIKE U CIJENAMA STANOVA PO ČETVRTIMA U GRADU ZAGREBU

Cijene izrazito variraju kada analiziramo po gradskim četvrtima u Gradu Zagrebu te se kreću od najniže prosječne cijene u Brezovici od 947 €/m<sup>2</sup> za stan, do općine Gornji Grad – Medveščak od prosječne cijene od 2.072 €/m<sup>2</sup> za stan te 2.271 €/m<sup>2</sup> kuće.

#### RAST CIJENA NEKRETNINA U DUBROVNIKU ZA ŠEST POSTO NA GODIŠNJOJ RAZINI

U lipnju ove godine, Dubrovnik je drugi mjesec za redom najskuplji grad u Hrvatskoj s godišnjim rastom cijena od visokih šest posto.

#### MEĐU NAJVEĆIM GRADOVIMA U HRVATSKOJ, SPLIT POKAZUJE RAST U PROSJEČNIM CIJENAMA NEKRETNINA

U lipnju 2016. godine po najvećim gradovima u Hrvatskoj, ne uključujući i njihovu okolicu, najviše cijene po kvadratu imaju nekretnine u gradovima na Jadranu - u Dubrovniku, Splitu i Zadru. Najnižu prosječnu cijenu nekretnine i dalje ima grad Vukovar, u kojemu je cijena m<sup>2</sup> ispod 500 €.

#### GDJE SU NEKRETNINE NAJTRAŽENIJE?

Najveći broj pretraživanja odnosi se na stanove u gradu Zagrebu, iako se fokus pretraživanja s dolaskom ljeta pomaknuo i na gradove, naselja i općine u priobalju.

Slijede ga Rijeka i Split sa više od 5 posto pretraživanja te Osijek, Zadar i Pula, koji bilježe po 3 posto pretraživanja u proteklom mjesecu.

U lipnju, stanovi i apartmani na moru pokazuju najveći rast pretraživanja potencijalnih kupaca iz Hrvatske i zapadno europskih zemalja.

Izvor: [http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-kuca-u-padu-stanovi-nastavili-s-rastom-sest-mjeseci-za-redom-314883ekretnina\\_studen\\_i\\_2016.pdf](http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-kuca-u-padu-stanovi-nastavili-s-rastom-sest-mjeseci-za-redom-314883ekretnina_studen_i_2016.pdf)

### 7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretninama koje se nalaze u blizini centra, važnih gradskih i državnih prometnica, kao i trgovačkih centara, pogodnoj kako za stanovanje tako i za obavljanje poslovnih djelatnosti. Kako na tržištu ima malo sličnih nekretnina u promatranoj zoni stoga je uzeta slična pozicija i namjena, približno isto vrednovanih mjesta, gradivih građevinskih zemljišta, I kategorije, koje su utržene za gradnju građevina stambene namjene, obzirom da je nedostatan broj poredbenih nekretnina II kategorije.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 70 - 108 € /m<sup>2</sup>.

Trenutno je pozitivni pomak na tržištu, velika ponuda nekretnina na prodaju te ekonomski aspekti društva, koji ipak nisu značajno smanjili cijene atraktivnih nekretnina.

## 7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN). Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su 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.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljevati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

## 13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA  
HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2010. = 100) Indices (Ø 2010 = 100)					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,88	90,08

Izvor: [http://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2015/13-01-02\\_01\\_2015.htm](http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm)

## 8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

### 8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, ne postoji uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ovih nekretnina poslužiti će dostupni podaci evidentirani u bazi podataka e-nekretnina, Grada Pula, kao i podataka koji su prikupljeni temeljem istraživanja javno dostupnih podataka, katastra, e-izvatka i osobnog poznavanja ponude nekretnina, temeljem koje je rađen odabir, a prema potrebi i uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda Pula-Pola. Prikupljeni podaci se arhiviraju u digitalnoj bazi, dostupni su strankama u postupku, a isti se mogu provjeriti u nadležnom Općinskom sudu Pula-Pola.

### 8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na specifičnost zone i nekretnina, koje su predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stamben namjene S, te će se, ovisno o tome u kojoj zoni se nalaze prometnice, odrediti i vrijednost zemljišta na kojem se unutar tih zona planira izgradnja prometnica.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta namjene S, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina. Za

izračun tržišne vrijednosti nekretnine namjene S koristit će se slijedeći korekcionni faktori:

a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr) - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.

b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije 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 koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređju pitanja gradnje). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima koristiti će se koeficijent za kategoriju zemljišta (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).

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

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

## 9. PRIBAVLJENI PODACI

### 9.1.1. PREDMETNE NEKRETNINE - PROMETNE POVRŠINE

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	16,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1,2
Kategorija:	2.
Lokacija:	Kaštanjer
Dan vrednovanja:	14. rujna 2017. godine

### 9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH), Grad Pula.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi e-nekretnina, temeljem pregleda pristiglih i evidentiranih kupoprodajnih ugovora u nadležnu Poreznu upravu i pregledom istih u zemljišnim knjigama, kao i dostavljenih podataka iz evidencije Grada Pula. Podaci su arhivirani osobno kod procjenitelja.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, osam građevinske čestice sličnih obilježja prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2014 - 2016. godine.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	2389/5	2111	70	06.12.2016.	S	1,20	1.	KAŠTANJER
2.	Pula	2389/1	3353	70	06.12.2016.	S	1,20	1.	KAŠTANJER
3.	Pula	2387/1	2535	70	06.12.2016.	S	1,20	1.	KAŠTANJER
4.	Pula	1892/1	680	80	27.10.2016.	S	1,20	1.	KAŠTANJER
5.	Pula	1892/2	505	80	27.10.2016.	S	1,20	1.	KAŠTANJER
6.	Pula	1887/1	940	108	23.10.2015.	S	1,20	1.	KAŠTANJER
7.	Pula	1892/4	368	99	18.05.2015.	S	1,20	1.	KAŠTANJER
8.	Pula	1888/2	668	79	07.05.2014.	S	1,20	1.	KAŠTANJER

### 9.3. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz Odluka kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

### 9.4. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	2389/5	2111	70	06.12.2016.	S	1,20	1.	-14,63	%
2.	Pula	2389/1	3353	70	06.12.2016.	S	1,20	1.	-14,63	%
3.	Pula	2387/1	2535	70	06.12.2016.	S	1,20	1.	-14,63	%
4.	Pula	1892/1	680	80	27.10.2016.	S	1,20	1.	-2,44	%
5.	Pula	1892/2	505	80	27.10.2016.	S	1,20	1.	-2,44	%
6.	Pula	1887/1	940	108	23.10.2015.	S	1,20	1.	31,71	%
7.	Pula	1892/4	368	99	18.05.2015.	S	1,20	1.	20,73	%
8.	Pula	1888/2	668	79	07.05.2014.	S	1,20	1.	-3,66	%
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				82						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre ima i to:

- transakcija pod rednim brojem 6, zbog previsoke jedinične cijene.

Kako je bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne



vrijednosti, preostalo je sedam realizirana kupoprodajna ugovora unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - privremena prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **82,00 €/m<sup>2</sup>**.

Nekretnine, koje su predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupaju svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

## 10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

### 10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	2389/5	2111	70	06.12.2016.	92,68	92,68	1,00	70,00	€
2.	Pula	2389/1	3353	70	06.12.2016.	92,68	92,68	1,00	70,00	€
3.	Pula	2387/1	2535	70	06.12.2016.	92,68	92,68	1,00	70,00	€
4.	Pula	1892/1	680	80	27.10.2016.	92,68	92,68	1,00	80,00	€
5.	Pula	1892/2	505	80	27.10.2016.	92,68	92,68	1,00	80,00	€
7.	Pula	1892/4	368	99	18.05.2015.	90,02	92,68	1,03	101,97	€
8.	Pula	1888/2	668	79	07.05.2014.	95,71	92,68	0,97	76,63	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :									78,37	€

### 10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	2389/5	2111	70	0,40	0,40	1,20	1,00	70	€
2.	Pula	2389/1	3353	70	0,40	0,40	1,20	1,00	70	€
3.	Pula	2387/1	2535	70	0,40	0,40	1,20	1,00	70	€
4.	Pula	1892/1	680	80	0,40	0,40	1,20	1,00	80	€
5.	Pula	1892/2	505	80	0,40	0,40	1,20	1,00	80	€
7.	Pula	1892/4	368	102	0,40	0,40	1,20	1,00	102	€
8.	Pula	1888/2	668	77	0,40	0,40	1,20	1,00	77	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				78					78	€

Poredbene nekretnine se nalaze u istoj zoni građevinskog korištenja kao i predmetna, a obzirom da se radi o različitoj kategoriji zemljišta koji se preračunava drugim propisanim koeficijentima, stoga je uzeta mjera građevinskog korištenja 0,40.

## 10.3. OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina, st. 2, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja naspram poredbenih nekretnina. Za predmetna nekretnina, k.č.br.: 2297/2 zgr, k.o. Pula, koja je oblikom i namjenom formirana, sukladno Lokacijskoj dozvoli, za prometnu površinu, te nije gradiva za bilo koju drugu namjenu osim za infrastrukturu, te položaja nekretnina izveden je koeficijent obilježja, povoljnosti građevne čestice koji se dobiva prema izrazu:

$$K_p = 0,35 \times k_{pp} + 0,22 \times k_{da} + 0,29 \times k_{ko} + 0,14 \times k_t$$

odnosno prema preporučenom dobivenom izrazu za izračun koeficijenata povoljnosti za građevne čestice bez posebnih i značajnih obilježja:

KOEFICIJENT PROMETNE POVEZANOSTI	$k_{pp} =$	<b>1,00</b>	0,35
KOEFICIJENT POLOŽAJA-DOBRA ADRESA	$k_{pda} =$	<b>1,00</b>	0,22
KOEFICIJENT KOMUNALNE OPREMLJENOSTI	$k_{ko} =$	<b>1,00</b>	0,29
KOEFICIJENT TERETA NA NEKRETNINU	$k_t =$	<b>1,00</b>	0,14

$$K_p = 0,35 \times 1,00 + 0,22 \times 1,00 + 0,29 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = \quad \quad \quad \mathbf{1,00}$$

Povezanost predmetnog područja je dobra, uz glavne gradske prometnice, te je odabran koeficijent 1,00 u odnosu na poredbene nekretnine, koeficijent dobre adrese od 1,00 zbog samog položaja u naselju Kaštanjer, koeficijent komunalne opremljenosti od 1,00 zbog djelomično i blizine izvedene infrastrukture, za planirano područje je potrebno izgraditi pojačanu infrastrukturu i koeficijent tereta na nekretninu od 1,00 obzirom da je nekretnina nije opterećena pravom služnosti prolaza ili drugim teretima služnosti, građenja i sl.

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	2389/5	2111	70,00	70,00	70,00	11%	8,43	71
2.	Pula	2389/1	3353	70,00	70,00	70,00	11%	8,43	71
3.	Pula	2387/1	2535	70,00	70,00	70,00	11%	8,43	71
4.	Pula	1892/1	680	80,00	80,00	80,00	-2%	-1,57	2
5.	Pula	1892/2	505	80,00	80,00	80,00	-2%	-1,57	2
7.	Pula	1892/4	368	99,00	101,97	102,00	-30%	-23,57	556
8.	Pula	1888/2	668	79,00	76,63	77,00	2%	1,43	2
Prosjeak (medijan) u €/m <sup>2</sup> :					78,43				775

Standardno odstupanje (+-): 10,52	13%
Pravilo dva sigma (+-): 21,04	26%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

## 11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, oznake k.č.br.: 2297/2 ZGR, k.o. Pula, je planirano i parcelirano za građenje pristupnih prometnica do građevinskog zemljišta na kojem je izgrađena građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 2297/1 ZGR, k.o. Pula, stambena namejena, S - STAMBENA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog svoje namjene spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, građevinsko zemljište za koju nisu doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih ili pravnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje.

Obzirom da vrijednosni odnos između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**.

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, zbog svoje površine, oblika i/ili namjene, kao i predmetna nekretnina, gdje udjel vrijednosti u postotcima 50-80 %. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina.

Orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju se obračunava radi obračuna posljedičnih dobitaka nakon ispunjavanja svih uvjeta propisanih planom i posebnim propisima za ishodovanje akata za gradnju, na navedenim česticama i konačnog izračuna poštene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

### 11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> ) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m <sup>2</sup> ) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2297/2 ZGR, k.o. Pula	II kategorija (S)	16	78,43	80	1.003,90
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					1.003,90

## 11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište, na kojoj je izgrađena građevina stambene namjene, oznake k.č.br.: 2297/1 ZGR, k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetne nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije. Nakon izgradnje prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost zemljišta, te neće činiti razliku između vrijednosti zemljišta prije i poslije prodaje, te stoga nema posljedičnih dobitaka na tom zemljištu.

## 11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem je izgrađena građevina stambene namjene, oznake k.č.br.: 2297/1 ZGR, k.o. Pula u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz nekretninu predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, obzirom da se ne mijenja korištenje nekretnine.

## 11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: " *Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta* ". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost usporednom metodom II kat. Zem.: (€/m <sup>2</sup> x m <sup>2</sup> )	62,74	x	16,00	=	1.003,84	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	1.003,84	x	1,00	=	1.003,84	€
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	1.003,84	-	0,00	=	1.003,84	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	1.000,00	€

## 12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, neizgrađenog zemljišta ukupne površine 16 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2297/2 ZGR, k.o. Pula, u Puli, formiranog parcelacijom sukladno lokacijskoj dozvoli i izmjene i dopune lokacijske dozvole, namijenjeno za izgradnju prometnih površina i infrastrukture. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	1.003,84	7,44 kn	7.468,57
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €</b>			<b>1.000,00</b>
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA</b>			<b>7.500,00</b>
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m<sup>2</sup></b>			<b>63,00</b>
<b>POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m<sup>2</sup></b>			<b>469,00</b>

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnina, neizgrađene čestice namijenjene za gradnju infrastrukture u naselju Gregovica, koje čine katastarska čestica k.č.br. 2297/2 ZGR, k.o. Pula, upisan u zemljišne knjige broj zk uloška 1697., sveukupne površine katastarske čestice 16 m<sup>2</sup>, u vlasništvu u udjelu 1/1 Anton Milovan iz Pule, na dan 14. rujna 2017., razumno predstavljena iznosom od

**1.000,00 €**

(slovima tisućeuera)

odnosno:

**7.500,00 kn**

(slovima sedamtisućačetiristotinekuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,441394 kn/1 €, prema srednjem tečaju HNB na dan kakvoće.

### **13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI**

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

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

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu.

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa potrebnim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u dva istovjetna pisana primjerka koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dijelovi ove procjene su:

- 14.1. Izvadak iz zemljišne knjige - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.2. Izvadak iz posjedovnog lista - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Kopija katastarskog plana - parcelacijski elaborat, preslika.

U Puli, 14. rujna 2017. godine

PROCJENITELJ:

**14. PRIVITCI:****14.1. IZVOD IZ ZK ULOŠKA****NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Puli-Pola  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
 Stanje na dan: 26.08.2017. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 1697

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7042/2012  
 Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**

**Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2297/1 ZGR.	KUĆA, DVORIŠTE, SPOREDNA ZGRADA				
2.	2297/2 ZGR.	NEPLODNO, CESTA			16	
		UKUPNO:			16	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MILOVAN ANTON OD VAZMOSLAVA, PULA, KAŠTANJER 47	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.08.2017.

## 14.2. POSJEDOVNI LIST



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.08.2017. 23:07

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 8662

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA, PULA	88733676642

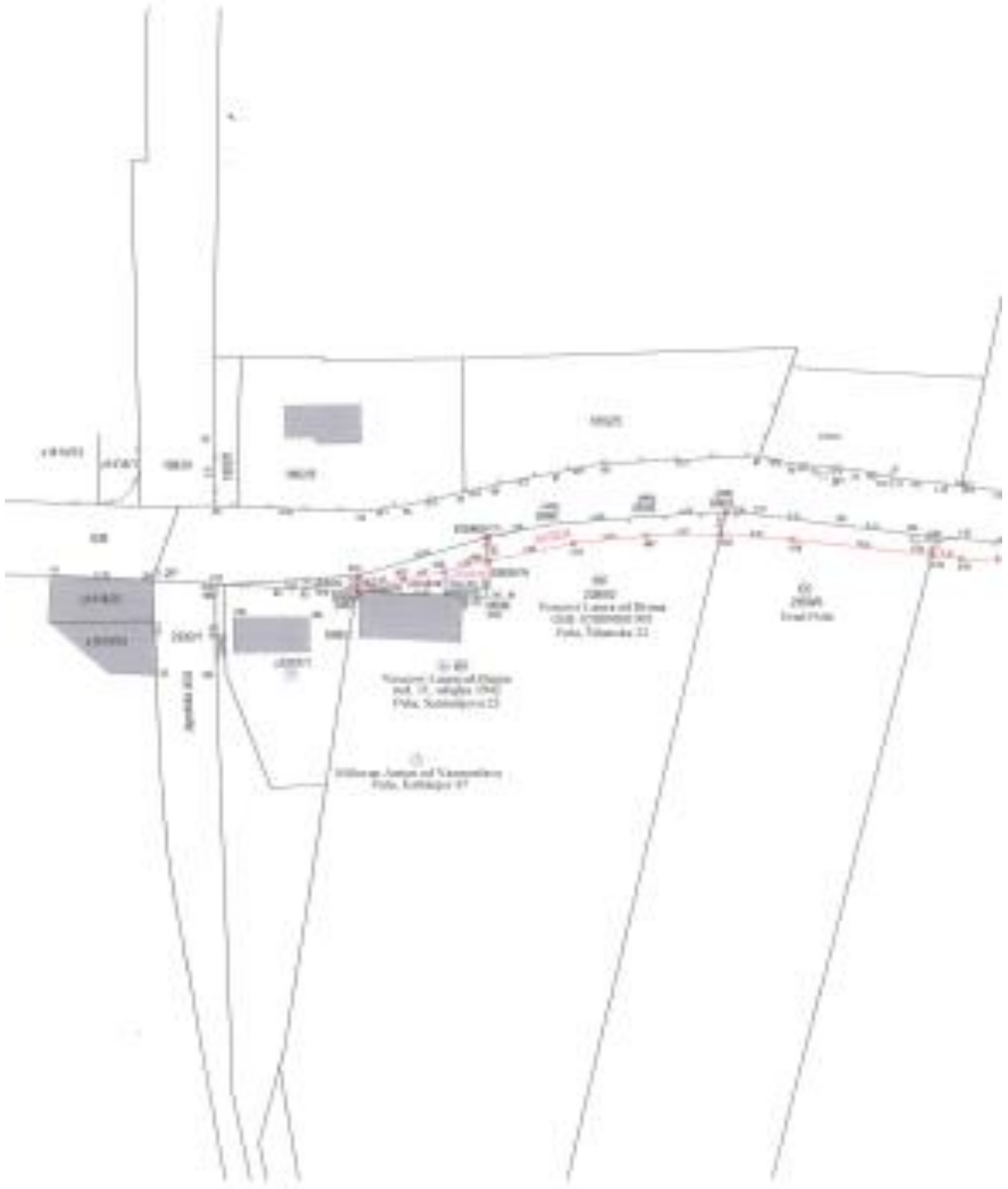
## Podaci o katastarskim česticama

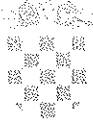
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		2297/2		16	26		
			CESTA LOKALNA	16			

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



14.3. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA





rješenje je postalo pravomoćno,

dana

29.09.2016.

Poljupis ovlaštena osoba

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-350-05/16-01/000015  
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005  
Pula, 09.06.2016.

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, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

## IZMJENU I DOPUNU LOKACIJSKE DOZVOLE

1. Pravomoćna Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/07-01/877 Urbroj: 2163-04-02-07-12 od dana 06.12. 2007. godine, koja je Rješenjem Klasa: UP/I 350-05/09-01/144 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od 18.09. 2009. godine, produžena za još dvije godine i dopuna od lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/11-01/41 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-3 od 18.01. 2012. godine, kojom je po zahtjevu GRADA PULE odobren namjeravani zahvat u prostoru – gradnja složene građevine, prometne površine, oborinske odvodnje i javne rasvjete u naselju MONVIDAL – KAŠTANJER – GREGOVICA, mijenja se i dopunjuje kako slijedi:
  - 1.1. Idejnim projektom broj: 1521/2015 iz kolovoza 2015. godine, izrađenom od CARDO&DECUMANUS d.o.o. iz Pule, po projektantu Čosić Drago, ing.građ., ovlaštenu inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 1200, koji je sastavni dio ovoga rješenja, je predviđeno, a ovim rješenjem je odobreno fazno građenje odobrene građevine po njenim dijelovima, sa ukupno 2 faze, i to na način i pod uvjetima kako su iste opisane i prikazane u citiranom idejnom projektu. Predmetna izmjena lokacijske dozvole, odnosi se na DIO FAZE 14 iz lokacijske dozvole navedene u točki 1. izreke.
  - 1.2. Planirani zahvat izvodit će se na dijelovima k.č. br. 1936/1, k.č. br. zgr. 2297/2, k.č. br. zgr. 1414/14, k.č. br. 2389/2, k.č. br. 2389/5, k.č. br. 2389/1, k.č. br. 2387/1, k.č. br.

2387/2, k.č. br. 2387/3, k.č. br. 2383/12, k.č. br. 2383/5, k.č. br. 2383/14, k.č. br. 1901/4, k.č. br. 1901/8, k.č. br. 1901/2, k.č. br. zgr. 2242/11, k.č. br. 5583, k.č. br. 2383/3, k.č. br. 5584/6 i u cijelosti na k.č. br., 1901/7, k.č. br. 1902/14 sve k.o. Pula.

1.3. Prometnica:

Predviđeni zahvat u prostoru izvesti će se u dvije faze. Prvu fazu činila bi prometnica, dio ulice Kaštanjer, od profila 1 do profila 25. Druga faza obuhvaća parkiralište sa deset parkirnih mjesta, pozicionirano sa lijeve strane prometnice, odvojak od profila 7. Projektirana ukupna dužina prometnica po fazama iznosi: FAZA 1 = 283,66 metara, FAZA 2 = 33,48 metara.

1.4. Oborinska odvodnja:

Oborinska odvodnja izvesti će se PVC cijevima profila DN 400, prihvatom oborinskih voda preko slivnika i revizijskih okna sa spajanjem preko planiranog kolektora na postojeći kolektor oborinske odvodnje u trupu prometnice ulice Bože Gumpca, koji je izveden 2011. godine.

1.5. Javna rasvjeta:

Javna rasvjeta je predviđena u dvije faze, ukupne duljine 292 metara, FAZA 1 = 271 metar, FAZA 2 = 21 metar.

1.6. EKI kanalizacija.

Priključak EKI kanalizacije izvesti će se u duljini od 312 metara, te će se izvesti u cijelosti u Fazi 1 izgradnje prometnice.

1.7. Posebni uvjeti građenja:

- Pragrande d.o.o. Za javnu odvodnju - Posebni uvjeti, Znak: 198, , od 10.03.2016. godine
- PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, BROJ: T/11690/16, , od 22.02.2016. godine
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, BROJ: 2142, , od 09.02.2016. godine
- VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, BROJ: 850/16-100/RT-mv, , od 17.02.2016. godine
- Ministarstvo zdravlja, Uprava za unaprjeđenje zdravlja, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, PJ-Odjel za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Posebni uvjeti, KLASA: 540-02/16-03/4036, URBROJ: 534-07-2-1-4-3-16-2, od 10.02.2016. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti, KLASA: 361-03/16-01/696, URBROJ: 3776-10/PT-16-2 (HP), od 11.02.2016. godine
- Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv Mira-Dragonja - Posebni uvjeti, KLASA: UP/I-325-01/16-07/541, URBROJ: 374-23-3-16-2/DG/, od 15.02.2016. godine.

2. Investitor može, za svaku od odobrenih faza, ishoditi posebnu građevinsku dozvolu

3. Idejnim projektom iz točke 1.1. se odgovarajuće mijenja i dopunjuje idejni projekt 601/2010 iz listopada 2010. godine koji je sastavni dio Lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/11-01/41 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-3 od dana 18.01. 2012. godine, i koji je izrađen od istog ovlaštenog projektanta.

4. Sastavni dio ovoga rješenja je Idejni projekt broj: 1521/2015 iz kolovoza 2015. godine, izrađenom od CARDO&DECUMANUS d.o.o., po projektantu Čosić Drago, ing.građ., ovlašten inženjer građevinarstva, broj ovlaštenja G 1200
5. Sve ostale točke lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/07-01/877 Urbroj: 2163-04-02-07-12 od dana 06.12. 2007. godine, koja je Rješenjem Klasa: UP/I 350-05/09-01/144 Urbroj: 2168/01-03-04-0373-09-2 od 18.09. 2009. godine, produžena za još dvije godine i dopuna od lokacijske dozvole Klasa: UP/I 350-05/11-01/41 Urbroj: 2168/01-03-04-0375-12-3 od 18.01. 2012. godine, ostaju neizmijenjene.

### OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA , HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 , je zatražio podneskom zaprimljenim dana 06.04.2016. godine izdavanje izmjene i/ili dopune lokacijske dozvole za:

- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, prometnog sustava - dio ulice Kaštanjer - dio 14 (MKG), 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - odvodnja oborinske vode, 3. skupine
- zahvat u prostoru infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelaška kanalizacija, 3. skupine

na katastarskim česticama dio k.č. br. 1936/1, zgr. 2297/2, zgr. 1414/14, 2389/2, 2389/5, 2389/1, 2387/1, 2387/2, 2387/3, 2383/12, 2383/5, 2383/14, 1901/4, 1901/8, 1901/2, zgr. 2242/11, 5583, 2383/3, 5584/6, i cijele k.č. br. 1901/7 i 1902/14 k.o. Pula, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka izmijenjenog idejnog projekta iz točke I. izreke dozvole.
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je idejni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima – u sklopu idejnog projekta
  - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornom planom i drugim propisima, oznake 1521/2015 od 24.08. 2015. godine, po glavnom projektantu Čosić Drago, ing.građ., broj ovlaštenja G 1200
- c) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta.

Pozivu se nije odazvala niti jedna stranka

Po službenoj dužnosti iz arhive je pribavljen spis Klasa: UP/I 350-05/11-01/41. Uvidom u dostavljeni idejni projekt, te u izdane lokacijske dozvole i idejne projekte koji su sastavni dio, utvrđeno je da je planirana građevina po svim prostorno planskim odrednicama ostala neizmijenjena. Izmjena se isključivo odnosi na planiranje realizacije namjeravanog zahvata u dvije faze, te da će se za svaku od odobrenih faza ishoditi zasebni akt za gradnju.

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

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

Shodno napisanom, kako je u postupku utvrđeno da je idejni projekt kojim se mijenja i dopunjuje idejni projekt koji je sastavni dio izdane lokacijske dozvole izrađen u skladu s prostornim planom na temelju kojeg je lokacijska dozvola izdana, ocijenjeno je da su ispunjeni uvjeti za izdavanje ove dopune lokacijske dozvole, te je valjalo temeljem članka 190., a u svezi sa člankom 146. Zakona o prostornom uređenju, riješiti kao u izreci.

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

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim bilježima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

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

DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA,  
Odsjek za izgradnju, održavanje, i promet,  
Pododsjek za održavanje i promet,  
Klasa: 361-01/15-01/11,
2. Strankama koje se nisu odazvale  
pozivu na uvid putem oglasne ploče – ovdje
3. U spis, ovdje.