

Temeljem čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 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, 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, 2/18 i 2/20), Gradonačelnik Grada Pule dana 27. listopada 2020. godine, donio je

ODLUKU
o kupnji zemljišta – AM IOTA NEKRETNINE d.o.o.

I

Utvrđuje se:

- da je zemljište oznake k.č. 2381/1 k.o. Pula, površine 295 m², vlasništvo AM IOTA NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Zagrebačka avenija 100/A, planirano kao sastavni dio javne prometne površine – dijela kružnog toka na odvojkju Ulice Rimske centurijacije u Puli, područje MO Kaštanjer, a radi čega postoji interes Grada Pule za stjecanjem prava vlasništva na navedenoj nekretnini;

- da je vrijednost gore opisane k.č. 2381/1 k.o. Pula, površine 295 m², utvrđena u iznosu od 160.200,00 kn, sve temeljem Procjemenog elaborata stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja nekretnina Suada Kadrića iz studenog 2019. godine, te je kao takva prihvaćena izjavom vlasnika od 09. listopada 2020. godine.

II

Slijedom utvrđenja iz točke I ove Odluke, između Grada Pule, kao kupca, i AM IOTA NEKRETNINE d.o.o., kao prodavatelja, sklopit će se ugovor o kupoprodaji k.č. 2381/1 k.o. Pula, površine 295 m², uz ukupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 160.200,00 kuna, uvećano za PDV, koju će kupac isplatiti prodavatelju u cijelosti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, te bezuvjetnu dozvolu za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist Grada Pule.

III

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/20-01/81
URBROJ:2168/01-03-06-00-0247-20-2
Pula, 27. listopada 2020.

ZAMJENIK GRADONAČELNIKA
Robert Cvek



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 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, 137/15, 123/17 i 98/19), čl. 150. do 159. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o kupnji zemljišta oznake k.č. 2381/1 k.o. Pula, površine 295 m², za potrebe uređenja imovinskopravnih odnosa za izgradnju javne prometne površine – kružnog toka na odvojkju Ulice Rimske centurijacije u Puli, područje MO Kaštanjer, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 160.200,00 kuna, uvećano za PDV, budući je za gradnju kružnog raskrižja na predmetnoj nekretnini ishodovana pravomoćna Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/19-01/000057, Ur.broj: 2168/01-03-05-0465-19-0002 od 15.03.2019.g..

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Zemljište oznake k.č. 2381/1 k.o. Pula, površine 295 m², planirano je kao sastavni dio javne prometne površine – nerazvrstane ceste – kružnog toka na odvojkju Ulice Rimske centurijacije u Puli, područje MO Kaštanjer, radi čega postoji interes Grada Pule za kupnju tog zemljišta.

Vrijednost predmetnog zemljišta utvrđena je temeljem procjene stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja nekretnina Suada Kadrića iz studenog 2019. godine u iznosu od 160.200,00 kuna, i prihvaćena od strane vlasnika izjavom danom od 09. listopada 2020. godine.

Predlaže se sklapanje ugovora o kupoprodaji uz isplatu kupoprodajne cijene na način da se ista isplati u cijelosti u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, uz ugovaranje bezuvjetne uknjižbe prava vlasništva u korist Grada Pule.

PROCJENA FINANCIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu od 160.200,00 kuna, uvećano za PDV na poziciji R0495-411190 Zemljište – ostala zemljišta.

Pripremio: Milan Korica

P.O. GRADONAČELNIKA
Ingrid Bulian, dipla.ing.arh.



Neven Marić
<neven.marić@mid-bau.hr>

09.10.2020 09:05

To <Milan.Korica@pula.hr>,
cc 'Darko Završak' <darko.zavrsak@mid-bau.hr>,
<damir.zupanic@mid-bau.hr>
bcc

Subject RE: Očitovanje na procjenu vrijednosti

Poštovani,
potvrđujemo suglasnost na predmetnu procjenu vrijednosti .
Srdačan pozdrav,

Mag. Neven Marić

MID Bau Nekretnine d.o.o.
Zagrebačka avenija 100a/2
10090 Zagreb
Croatia
Tel. +385-(0)1-2041-256
Fax +385-(0)1-2041-255
Mob. +385-(0)98-318-214

From: Milan.Korica@pula.hr [mailto:Milan.Korica@pula.hr]
Sent: Thursday, October 8, 2020 9:50 AM
To: neven.marić@mid-bau.hr
Subject: Očitovanje na procjenu vrijednosti

Poštovani,
u prilogu vam dostavljamo procjenu vrijednosti k.č. 2381/1 k.o. Pula, vezano uz postupak otkupa zemljišta. Molimo vašu načelnu suglasnost na procjenu vrijednosti, kako bismo mogli nastaviti postupak otkupa.
S poštovanjem.

Ova elektronička poruka je povjerljiva i može sadržavati povlaštene informacije . Ako niste naznačeni primatelj, niste ovlaštteni čitati, štampati, pohraniti, obrađivati ili priopćavati ovu poruku. Ako ste ovu poruku primili greškom , molimo Vas da o tome odmah obavijestite pošiljatelja i izbrišete ovu poruku , njene privitke i kopije. Grad Pula-Pola ne preuzima nikakvu odgovornost s obzirom na bilo koju moguću netočnost bilo kojeg podatka koji je sadržan u ovoj poruci. Stajališta izražena u ovoj poruci ne odražavaju nužno službena stajališta Grada Pula-Pola. Hvala!

Molimo da ne ispisujete ovaj e-mail ukoliko zaista nije potrebno .

This e-mail is confidential and may also contain privileged information . If you are not the intended recipient, you are not authorised to read , print, save, process or disclose this message. If you have received this message by mistake , please inform the sender immediately and delete this e-mail, its attachments and any copies . City of Pula-Pola does not take any responsibility with regards to any possible inaccuracy of any data contained in this e-mail. The opinions expressed in this e-mail do not necessarily reflect the official

"SULEK" d.o.o.
Divkovićeva 4., Ured: Zagrebačka 30, 52100 Pula, HR
OIB: 98424606495
Mobitel: +385 98 555 902
e-mail: sulek555@gmail.com

Pula, 12. studeni 2019. godine

NARUČITELJ USLUGE :
GRAD PULA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu
Forum 2. 52 100 PULA
OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:	Katastarska čestica, dio zemljišta za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) 2. skupine - mini kružno raskrižje, ogranak ulice Rimske centurijacije u gradu Pula, sveukupne predmetne površine 295 m ² .
KATASTARSKA ČESTICA:	2381/1
KATASTARSKA OPĆINA:	Pula.
ADRESA NEKRETNINE:	Ulica Rimske centurijacije, Pula
VLASNIK NEKRETNINE:	"AM IOTA NEKRETNINE" d.o.o. 1. i 2. Suvlasnički dio: 1/2
ADRESA VLASNIKA:	Zagrebačka avenija 100A, 10000 Zagreb
OIB VLASNIKA:	24864105807
ZADATAK I SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za otkup.

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-2014/08 od 23. prosinca 2016.

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-521/2019-4 od 21. listopada 2019.

Izradio:
Suad Kadrić, ovl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Broje elaborata: 3-1/19

SAŽETAK**ZEMLJIŠTE dio k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula****PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU**

1.	Naručitelj	GRAD PULA Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu
2.	Adresa naručitelja	Forum 2. 52 100 PULA
3.	Investitor	GRAD PULA
4.	Adresa investitora	Forum 2. 52 100 PULA

PODACI O NEKRETNINI

5.	Tip nekretnine	Zemljište
6.	Vrsta nekretnine	Građevinsko
7.	Opis nekretnine	U izgradnji, kružno raskrižje
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ulica Rimske centurijacije, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula.
12.	Broj katastarske čestice	2381/1
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	1707
14.	Vlasništvo	"AM IOTA NEKRETNINE" d.o.o.
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	477

STATUS LEGALITETA NEKRETNINE

18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtano stanje nekretnine
20.	Legalitet nekretnine	Legalna
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	DA

PREDMET PROCJENE

23.	Površina zemljišta (m2)	295	m2
24.	Površina unutar građevinskog područja (m2)	295	m2
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m2)	295	m2
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	160.246,15	kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)	-	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100,00	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobitci	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	160.246,15	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	160.200,00	kn
36.	Dan vrednovanja	12. studeni 2019. godine	
37.	Dan kakvoće	12. studeni 2019. godine	

2. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-521/2019-4
Datum: 21. listopada 2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke SULEK d.o.o., sa sjedištem u Puli, Divkovićeve 4, zastupane po direktoru Suadu Kadriću, 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, 61/09), 21. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki SULEK d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Puli, Divkovićeve 6, MBS:130098618, OIB:98424606495, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

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

Zakonski zastupnik tvrtke SULEK d.o.o. za usluge iz Pule, Divkovićeve 4, podnio je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti 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.



Predsjednik suda
Izok Krbec

DNA:

1. Tvrtka SULEK d.o.o., Divkovićeve 4, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



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

Broj Su-2014/08-
Datum: 23. prosinca 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16) 23. prosinca 2016.,

riješio je

I SUAD KADRIĆ, inženjer građevinarstva, OIB 84664416870, od Ismeta, rođen 30. srpnja 1967., iz Pule, Divkovićeve 4 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 23. prosinca 2016. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Suad Kadrić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Suad Kadrić, Divkovićeve 4, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednice – po konačnosti
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),
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/2019),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- 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, 2/17, 5/17, 8/17, 20/18 i 13/19 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/>

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 66/13),

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 pisani zahtjev temeljem Narudžbenice broj: 2168/01-03-03-01-0450-19-531 od 11. studeni 2019. godine, pristupio sam izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, katastarske čestice 2381/1 u k.o. Pula, parcelirane za izgradnju građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2. skupine - mini kružno raskrižje, oborinske odvodnje i javne rasvjete, u naravi pristupna prometnica, dio ulice Rimske centurijacije, novoformirane građevinske čestice k.č.br.: 2382/1 u k.o. Pula, u zoni obuhvata prostornog plana uređenja Grada Pula, sveukupne predmetne površine 295 m ² , za potrebe otkupa.
Dan vrednovanja:	12. studeni 2019. godine
Dan kakvoće:	12. studeni 2019. godine
Dan i vrijeme očevida:	11. studeni 2018. godine, od 14.00 - 14.30 sati.
Naručitelj:	GRAD PULA
Adresa:	Forum 2.
OIB naručitelja:	79517841355
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina radi otkupa, potpunog izvlaštenja zemljišta za nastavak gradnje građevine temeljem izvrznog akta za gradnju građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2. skupine - mini kružno raskrižje, vodoopskrbnog sustava, oborinske odvodnje i energetskog sustava, javne rasvjete, ogranak ulice Rimske centurijacije.

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. <u>Zatečena gradnja građevine temeljem akata za gradnju nije predmetom ovog elaborata.</u>
Vrsta predmeta vrednovanja:	Zemljište evidentirano kao ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE, ORANICA, parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice, dio kružnog raskrižja, u zoni neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, temeljem građevinske dozvole.
Adresa nekretnine:	Ulica Rimske centurijacije, Pula
ZK odjel:	Pula.
Izvadak iz ZK:	1707
Katastarska čestica broj:	2381/1
Adresa kat. čestice:	ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE
Opis nekretnine iz ZK:	POLJSKI PUT
Katastarska općina:	Pula.
Površina k.č.:	295 m ²
Predmetna površina:	295 m ²

Namjena nekretnine: Izgradnja građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, vodonogospodarskog sustava i energetskeg sustava, mini kružno raskrižje s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, pristupna prometnica do neizgrađene građevinske čestice, u zoni mješovite namjene.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.

Gradska četvrt: Kaštanjer

Položaj u naselju i okruženje:

Nekretnine se nalaze na području gradske četvrti Kaštanjer u rubnom istočnom dijelu naselja, oznake k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula, u zoni oznake "M", ugrađeno u postojeće zone stambene namjene, novije gradnje obiteljskih građevina, izgrađeno u drugoj polovici 20 i početka 21 stoljeća. Prema važećim prostornim planovima, kojim je obuhvaćena i predmetna nekretnina, je omogućena planska gradnja, na način da je predmetna zona planirana za mješovitu namjenu, pretežito neizgrađeno.

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

U naselju, područje širine 1,00 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 ima vrtić i osnovnu školu, u neposrednoj je blizini užeg središta grada gdje su 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 predmetne nekretnine:

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

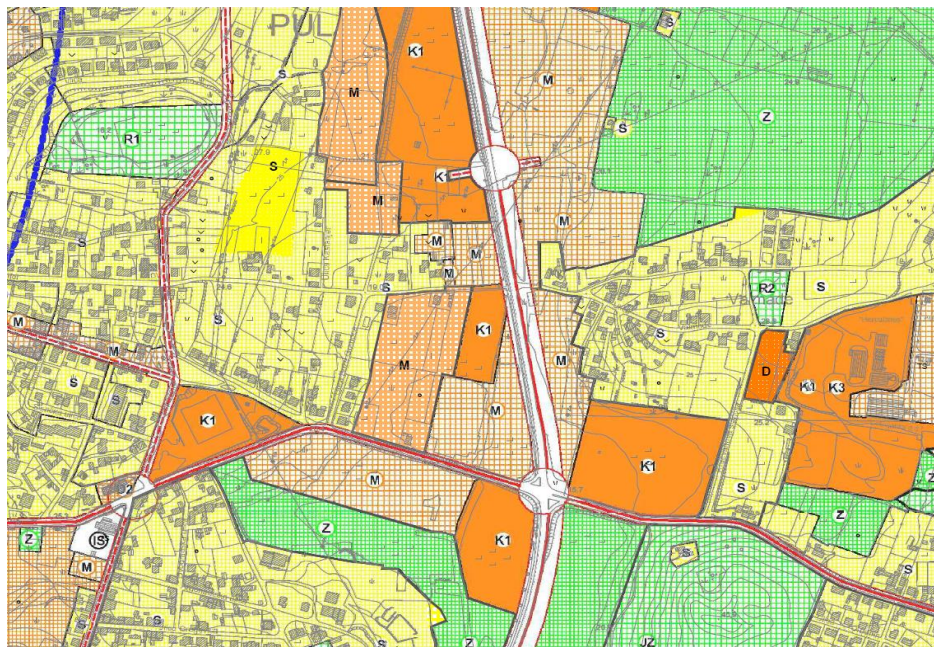
Prometne površine su definirane, u grafičkom i tekstualnom dijelu, kod donošenja prostornog plana, a koji obuhvaća cjelokupnu predmetnu nekretninu, k.č.br.: 2381/1, k.o. Pula.

Tip razvoja i korištenja nekretnina uz predmetnu nekretninu:

Čestica k.č.br.: 2381/1, k.o. Pula, je pripadak započete gradnje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, mini kružnog raskrižja sa građevinama vodonogospodarskog i energetskeg sustava sukladno građevinskoj dozvoli, utvrđeno parcelacijskim elaboratom čime je odvojena od zemljišta, elaboratom formirane građevinske čestice mješovite namjene, za koju je planiran predmetni zahvat, odvojak u unutrašnjost čestice k.č.br.: 2382/1. Na građevinskoj čestici je započeta gradnja građevine trgovačko uslužne djelatnosti. Prometna površina, kojoj pripada predmetna čestica, namijenjena je gradnji prvenstveno kolnih i kolno-pješačkih prometnica. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni površina nekretnine u odnosu na planiranu.

Prostori/površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

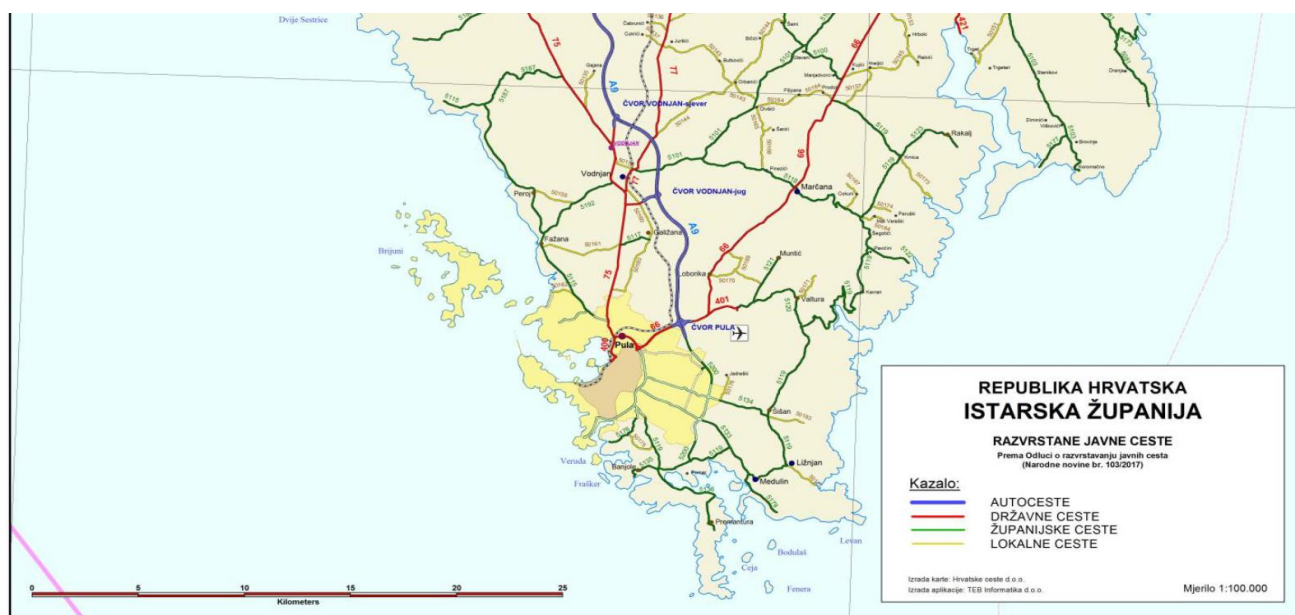
	Stambena namjena stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
	Mješovita namjena mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M
	Javna i društvena namjena opća javna i društvena D, uprave D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9
	Gospodarska namjena - proizvodna industrijsko - zanatska namjena IZ
	Gospodarska namjena - poslovna namjena opća poslovna K, trgovačko sašidna K1, komunalno servišna K3, javni promet K4
	Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena hoteli T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni centar T4 TURISTIČKE ZONE - TZ1, TZ2
	Piažni objekt
	Gospodarska namjena - poslovno proizvodna namjena poslovno - trgovačko sašidna K1, industrijsko - završna namjena IZ
	Gospodarska namjena - luka posebne namjene luka rudaškog bazena LK(ben) - sauna marina (m - marina), luka ministarstva obrane/ministarstva unutarnjih poslova L(VILL), ribarska luka LR, brodograđarstva luka LB, sportska luka LS
	Sportsko rekreacijska namjena sport R1, rekreacija R2, kupalište R3, golf igralište R4
	Javne zelene površine javne zelene površine JZ, šuma izvan građevinskog područja JZ-Š3
	Zaštitne zelene površine zaštitne zelene površine Z, šuma izvan građevinskog područja Z-Š3
	Površine infrastrukturnih sustava linijske i površinske infrastrukturne građevine državnog i županijskog značaja IS
	Groblje
	Pješačke površine
	Pješačko kolna površine



GUP GRADA PULA - Korištenje i namjena prostora (broj kartografskog prikaza 1.).

Prometna povezanost:

- Udaljenost od međunarodne morske luke cca 3,00 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
- Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 3,30 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
- Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 4,50 km.
- Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 7,50 km.
- Udaljenost od središta grada Pula cca 2,00 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.



ŽUC Istarske županije - karta prometnica.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica do promatrane nekretnine je karaktera glavne gradske ulice, formiran između građevinskih čestica, unutar naselja, na

kojoj se odvija kolni i pješački promet, povezan na istočnoj strani granice parcele. U naravi je prometnica bez parkirnih mjesta, asfaltirana i komunalno i energetski opremljena. Pristup iz ulice Rimske centurijacije do promatrane čestice je dijelom izgrađen.

Oštećenja:

prometnica je dijelom izgrađena, asfaltirana ulica novijeg vremena gradnje u dobrom stanju bez vidljivih površinskih oštećenja asfalta.

Topografija:

čestica je u blagom nagibu usmjerena zapad-istok, a okolni teren, prometnice i javne površine je iste konfiguracije, prilagođena okolišu građevina.

LEGENDA

Granice

- Granica Prostornog plana uređenja Grada Pule
- - - Obuhvat GUP-a
- · - · - Obuhvat Prostornog plana Nacionalnog parka "Brijuni"
- Linija obale
- - - Granica zaštićenog obalnog područja

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - Sabirna ulica
- · - · - Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze
- Autobusni kolodvor
autobusni putnički AK
- Javni parking i garaža
parkiralište P, garaža G
- Benzinska postaja

Željeznički promet

- Željeznički kolodvor
- Željeznička pruga - II. reda
- Željeznička pruga za posebni promet
- Stajalište željeznice
- x Prijelaz - cestovni (jedna i dvije razine)



GUP GRADA PULA - Promet (kartografski prikaz 3.).

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina, prema vlasničkom listu, je evidentirana u k.o. Pula, čini je k.č.br.: 2381, k.o. Pula, oznake zemljišta ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE, ORANICA, sveukupne promatrane površine 295 m², izlomljenog, geometrijski pravilno formiranog oblika dijela planirane gradnje prometnice. Istočni dio predmetne čestice graniči s k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula, cjelokupna dužina, česticom u javnoj uporabi, pripadak dijela ulice naziva Rimske centurijacije, s direktnim pristupom na promatranu površinu, a preostali dio graniči s građevinskom česticom na kojoj je započeta gradnja građevine uslužno trgovačke djelatnosti, trgovački centar. Predmetni dio nekretnine, oblikom i formom, je ne gradiv za bilo koju drugu namjenu osim planirane građevinskom dozvolom.

Veličina promatranog zemljišta, ukupna:

295 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Zemljište na kojem je u tijeku gradnja građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), mini kružno raskrižje s građevinom infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava, oborinske odvodnje i energetskog sustava, javne rasvjete s izgrađenim građevinskim elementima na predmetnoj površini, do završnog sloja asfaltnog zastora. Čestica je uz postojeći evidentirani put neograda, a granice čestice nisu bile vidljive tijekom očevida.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Zaštita kulturne baštine:	Nekretnine se nalaze izvan zone kulturne baštine graditeljskog naslijeđa.
Zaštićeno obalno područje mora:	Nekretnine se nalaze unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnine se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Areološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.
Uporabno svojstvo nekretnine:	<p>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.</p> <p>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.</p>

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao mješovita stambeno-poslovno, javna i društvena namjena (M). Površine mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M) rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, gospodarske ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te garaža kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.

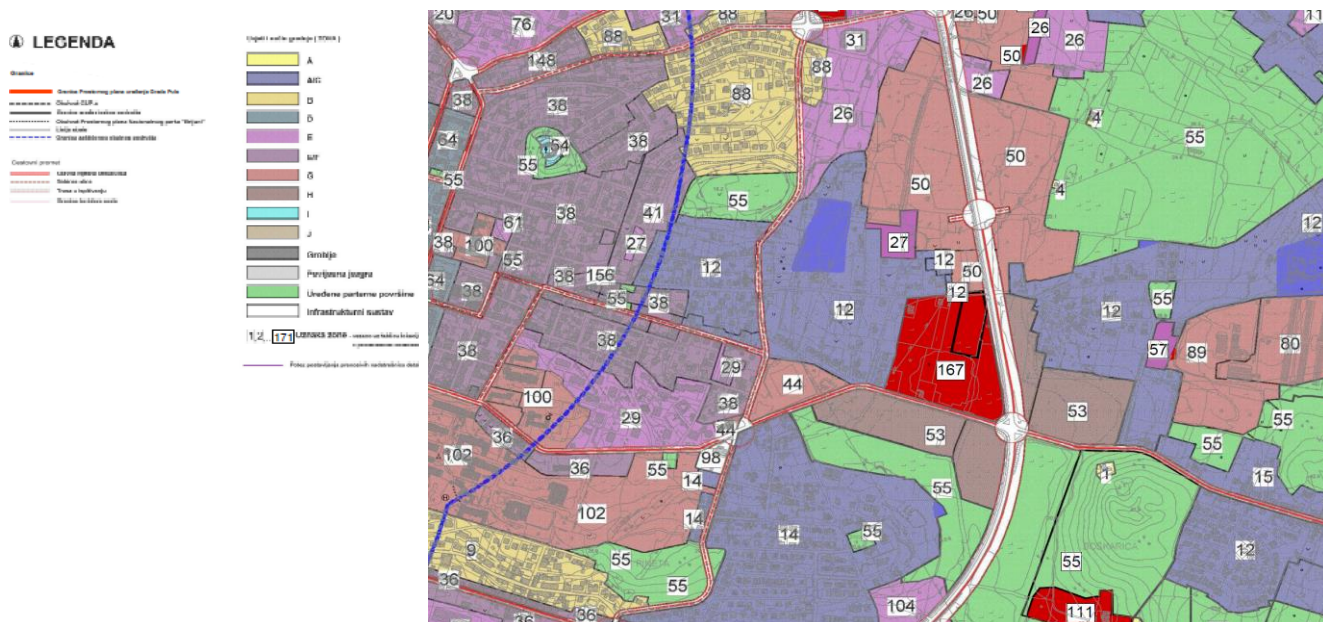
U objektima unutar površina mješovite stambeno-poslovne, javne i društvene namjene (M), koji se nalaze na udaljenosti manjoj od 100 m od okolnih površina stambene namjene (S), u okviru trgovačko-uslužne namjene (K1) ne mogu se obavljati one ugostiteljske djelatnosti koje prema posebnom propisu omogućavaju rad noću. Iznimno, obavljanje ovih zadnjih, moguće je i na udaljenosti manjoj od 100 m od okolnih površina stambene namjene (S) isključivo u slučajevima kada je to omogućeno planom užeg područja.

G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

Lokacijski uvjeti:

Za građevinske čestice predmetne zone na kojima su predviđene građevine mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M), uz koju se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone:	G
Tipologija građevine:	167
Površina izgrađenosti min:	1000
Površina izgrađenosti max:	30000
Maksimalni k-ig:	0,70
Najviša visina (m):	15
Najveći broj nadz. etaža:	---
Građevine visokogradnje:	da
Pomoćne građevine:	ne



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

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirano je područje obuhvata zahvata u prostoru - gradnje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, mini kružno raskrižje, s građevinama vodnogospodarskog i energetskog sustava, oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, čiji zahvat obuhvaća cjelokupnu površinu predmetne nekretnine, temeljem katastarskog plana i akata za gradnju, oznake k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula, uz koju je vezana građevinska čestica sa započetom gradnjom. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj ZK uloška: 1707 u suvlasništvu s određenim omjerima, čestice predmetom procjene.

Iz izvoda iz posjedovnog lista br.: 477, Odjela za katastar nekretnina Pula, u Puli, je utvrđeno da je nekretnina u istoj vlasničkoj strukturi kao i u zemljišniku, te da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom u preostalom dijelu. Na temelju katastarskog plana, izvoda grafičkih prikaza plana je utvrđena točna lokacija predmetne i povezanih nekretnina, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje, te sve ostale odlučne činjenice. Nekretnina od koje se formira prometnica, sukladno građevinskoj dozvoli, je evidentirane u katastarskom operatu, a evidentirano stanje je usklađeno. Tijekom očevida je utvrđeno da je na predmetnom dijelu u tijeku dovršetak gradnje građevina infrastrukturne namjene za koje je ishodovan izvršni akt za gradnju.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista broj: 477 i izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška 1707, sa stanjem na dan 09.11.2019. godine, utvrđeno je da:

Podaci iz posjedovnog lista broj 477.

<i>k.o.</i>	<i>Broj kat. Čestice</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina</i>	
Pula	2381/1	ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE	295	m²
		ORANICA	295	m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			295	m²

Ime vlasnika: AM IOTA NEKRETNINE D.O.O., ZAGREBAČKA AVENIJA 100A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)
 OIB vlasnika: 24864105807
 Udio: 1/1

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška : 1707.

Posjedovnica:

PRVI ODJELJAK

<i>k.o.</i>	<i>Broj zemljišta</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina</i>	
Pula	2381/1	ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE	295	m ²
Ukupna površina katastarske čestice:			295	m²

DRUGI ODJELJAK

Vlastovnica

Ime vlasnika: "AM IOTA NEKRETNINE" d.o.o.
 Adresa vlasnika: Zagrebačka avenija 100A, 10000 Zagreb
 OIB: 24864105807

Nema upisa.

1. Suvlasnički dio: 1/2

"AM IOTA NEKRETNINE" d.o.o.

Zagrebačka avenija 100A, 10000 Zagreb

24864105807

2. Suvlasnički dio: 1/2

"AM IOTA NEKRETNINE" d.o.o.

Zagrebačka avenija 100A, 10000 Zagreb

24864105807

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

Teretovnica

6. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)

6.1 Zaprmljeno 14.03.2019.g. pod brojem Z-3869/2019

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE (POTVRĐEN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKA JAKIĆA, BROJ: OV-4284/2019) OD 12.03.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA MAGISTAR DIETER WALLNER, BROJ: OV-3483/2017) OD 09.10.2017, PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA DR. REINHARD KERN, BROJ: OV-329/2019) OD 11.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.500.000,00 EUR-a (slovima: dvanaestmilijunapetstotisuća eura), uvećano za pripadajuće ugovorene i zatezne kamate, naknade i troškove sukladno Sporazumu, u korist:

BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT, AUSTRIJA

7. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)

7.1 Zaprimljeno 14.03.2019.g. pod brojem Z-3869/2019
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU
NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA
NEKRETNINI I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE
OVRHE (POTVRĐEN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKA
JAKIĆA, BROJ: OV-4284/2019) OD 12.03.2019, SPECIJALNA
PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA
MAGISTAR DIETER WALLNER, BROJ: OV-3483/2017) OD
09.10.2017, PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG
BILJEŽNIKA DR. REINHARD KERN, BROJ: OV-329/2019) OD
11.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.500.000,00
EUR-a (slovima: dvanaestmilijunapetstotisuća eura), uvećano za
pripadajuće ugovorene i zatezne kamate, naknade i troškove sukladno
Sporazumu, u korist:

**BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020
KLAGENFURT, AUSTRIJA**

Neregistrirana prava i
obveze:

Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava,
posebnost zemljišta, prava građenja, 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:	Dostavljen verificirani izvadak iz zemljišne knjige broj 1707, neslužbena kopija, Općinskog suda u Puli, ZK odjela Pula, sa stanjem na dan 09. studeni 2019. godine.
Posjedovni list:	Dostavljen izvod iz posjedovnog lista broj 477, sa stanjem na dan 09. studeni 2019. godine, nelužbena kopija, DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
Kopija katastarskog plana:	Dostavljena neslužbena verzija izvoda iz katastarskog plana za predmetnu česticu.
Akti za gradnju:	Dostavljena preslika Građevinske dozvole za građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, vodnogospodarskog sustava i energetskog sustava na katastarskim česticama k.č.br.: 2381/1, 2381/4 i 2378/9 sve u k.o. Pula, Klasa: UP/I-361-03/19-01/000057, Urbroj: 2168/01-03-05-0465-19-0002 od 15. ožujka 2019. godine, izdana od Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za gradnju, Grad Pula.
Informacije sudionika:	Nema iznešenih podataka o predmetnoj nekretnini.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

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



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PROMATRANOG ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obavljeno 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.	2381/1	1/1	ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE	2.	295
Sveukupno P zeljišta (PROMETNICE):					295

m2

m2

5.5.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA INFRASTRUKTURNE NAMJENE

Predmetna čestica je izgrađena. Mjerenje nije obavljeno 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.	2381/1	1/1	ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE	2.	295
Sveukupno P zeljišta:					295
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					295

m2

m2

m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište, predmetom procjene, je u naravi i parcelirano za dovršetak izgradnje pristupne prometnice s komunalnom i energetsom infrastrukturom do neuređenog građevinskog zemljišta, na području naselja Kaštanjer u zoni M - MJEŠOVITA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi zakonom propisani planovi, zemljište unutar obuhvata prostornog plana Grada Pula, te predmetni dio zemljišta spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u naravi zbog oblika i površine čestice, te ne riješenih imovinsko pravnih odnosa planirane pristupne prometnice unutar građevinskog područja do

građevinske čestice uz predmetnu nekretninu. Predmetna nekretnina je evidentirana u katastru nekretnina i zemljišniku, a parcelirana je za potrebe osiguranja pristupa građevinskoj čestici na zapadnoj strani predmetne nekretnine. Za predmetnu nekretninu je ishodovan akt za gradnju, temeljem kojeg su izvedeni radovi zatečeni tijekom očevida, te se sukladno svemu navedenom smatra legalnom.

Ostale čestice u zoni obuhvata plana nisu uzete u obzir za izračun vrijednosti nekretnine zbog toga što imaju uvjete za ishodovanje akata za gradnju, a nalaze se u zoni MJEŠOVITE NAMJENE (M) i njihova vrijednost ne utječe na konačni izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina je evidentirana u zemljišniku i katastru nekretnina, a upisano stanje je usklađeno.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija zemljišta:	II kategorija.
Izgrađenost:	Izgrađena, s građevinama i građevinskim dijelova na predmetnoj nekretnini sukladno dostavljenoj dokumentaciji.
Položaj nekretnina u naselju:	Predmetni dio, se nalazi unutar planirane zone izgradnje prometnih površina, kojim se povezuju neizgrađene i izgrađene građevinske čestice sa građevinama trgovačko uslužne djelatnosti s javnim prometnim površinama.
Komunalna opremljenost:	Uz predmetnu površinu je izvedena komunalna i energetska infrastruktura.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Nedovršena prometnica.
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 u predmetnoj površini, odvodnja oborinskih voda i obostrani nogostupi na javnoj površini, ulici Rimske centurijacije.
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 ³ BRV-a.
Uvjeti za gradnju:	Prema uvjetima prostorno planske dokumentacije predmetna čestica nema uvjeta za gradnju građevina visokogradnje.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrani dio nekretnine je izgrađen, bitno je drukčijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne zone i parcele s izgrađenim građevinama. Parcela graniči sa susjednim izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištem i prometnom površinom.
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 m³ 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/m³ 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, poslovna namjena.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Prema dostupnim mjesečnim pokazateljima realne gospodarske aktivnosti tijekom trećeg tromjesečja 2018. nastavio se rast realnog BDP-a, no sporijom dinamikom nego u prethodnom tromjesečju. Nešto slabijim intenzitetom nego u dosadašnjem dijelu godine nastavila su se i povoljna kretanja na tržištu rada. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena u rujnu se smanjila na 1,4%.

HNB je nastavio provoditi ekspanzivnu monetarnu politiku, pri čemu se likvidnost domaćega financijskog sustava u rujnu zadržala na visokoj razini. Pritom je godišnji rast plasmana nefinancijskim poduzećima bio na razini iz prethodnog mjeseca, dok se kod stanovništva ubrzao. Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u drugom se tromjesečju povećao na godišnjoj razini. Prema gotovinskim podacima MF-a u drugom je tromjesečju 2018. ostvaren znatan višak proračuna opće države, te se dug opće države iskazan u postotku BDP-a nastavio smanjivati.

Izvor: [HNB - Informacija o gospodarskim kretanjima - listopad 2018.](#)

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Od početka godine statistički pokazatelji portala RealEstateCroatia.com pokazuju učestalije veće ili manje oscilacije u prosječnim cijenama kvadrata ovisno o kategoriji nekretnina.

Uspoređujući visine cijena koje su trenutne sa cijenama nekretnina koje su bile sredinom siječnja 2009. godine, dovodi do zaključka da cijene u Dalmaciji bilježe puno veće oscilacije nego li je to slučaj u Istri ili Primorsko goranskoj županiji. Prosječna cijena kvadrata kuće raste samo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (2,73%) i Splitsko-dalmatinskoj (0,26%) u odnosu na sredinu siječnja, dok u ostalim županijama pada. Najviše su porasli kvadrati zemljišta pri čemu čak četiri veće županije bilježe porast od više od 5%. Najveći porast u odnosu na siječanj je 21,28% a odnosi se na prosječnu cijenu kvadrata zemljišta Zagrebačke županije, a ista županija bilježi i najveći pad cijene i to u prosječnoj cijeni kvadrata stana.

Zemljišta

Grad Zagreb i dalje prednjači u visini prosječne cijene zemljišta od 255 eura/m² no ta e cijena ipak pala za 1,54% u odnosu na sredinu prethodnog mjeseca. Jedini cijene kvadrata zemljišta u Gradu Zagrebu su u konačnici pale u odnosu na cijenu koju su držale u navedenom razdoblju.

U Dubrovačko-neretvanskoj županiji prosječna cijena iznosi 240 eura/m² koja je u odnosu na prethodni tjedan nije mijenjala, ali je u odnosu na sredinu mjeseca zabilježen visok porast od 5,73%. Šibensko-kninska županija u kojoj je protekli tjedan zabilježen najveći porast u cijeni i to od 2,42% i sada iznosi 208 eura/m² pri čemu je cijena u odnosu na sredinu siječnja porasla za 5,58%. Splitsko-dalmatinska županija nema značajnih pomaka u cijeni te se već mjesec dana cijena kvadrata zemljišta vrti oko iznosa 206 eura/m² i u odnosu na isto razdoblje protekli mjesec stagnira.

U Zadarskoj županiji cijena je pala za 1 euro i sad iznosi 151 eura/m². Primorsko-goranskoj županiji cijena se kvadrata zemljišta nakon vrlo nezamjetnih oscilacija u konačnici se cijena nije uopće mijenjala u odnosu na sredinu mjeseca siječnja i iznosi 122 eura/m². Za Istru uvijek vlada pojačani interes što se poglavito odnosi na zemljište, tako je cijena zemljišta porasla za čak 5,08% u zadanom razdoblju i trenutno iznosi 124 eura/m².

Izvor: <http://realestatecroatia.com/hrv/novosti.asp?id=123>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalaze predmetne nekretnine 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, zbog površine ne građivih građevinskih zemljišta, II kategorije, koje su utržene za formiranje okućnice ili prometnice.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 49 - 82 € /m².

Trenutno je pozitivan pomak na tržištu nekretnina sa povećanjem potražnje nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, prilagođenih tržištu, te ekonomski aspekti društva, 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 objavlјivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) 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.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesječja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

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, postoji dijelom uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, temeljem koje je rađen odabir, dostupni i uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava

nadležnog Općinskog suda Pula. Prikupljeni podaci za potrebe ovog elaborata su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

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 nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja GUP PULA, planirane namjene "PROMETNE POVRŠINE", u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta II kategorije, zemljište za prometne površine, 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 - 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:	295,00
Vrsta:	PROMETNICE
Mjera:	1
Kategorija:	2.
Lokacija:	Kaštanjer
Dan vrednovanja:	12. studeni 2019. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH)

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 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 zemljišta sličnih obilježja, prema spremnosti za gradnju, namjeni i površini, prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2015 - 2019. godine, za potrebe izgradnje prometnih površina na usporedivom području.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	1909/5	32	81	27.03.2019.	PROMET	1,00	2.	Monvidal
2.	Pula	915/185	51	82	24.02.2016.	PROMET	1,00	2.	Monvidal
3.	Pula	1849/14	36	65	07.06.2018.	PROMET	1,00	2.	Monvidal
4.	Pula	3793/1	628	49	01.08.2018.	PROMET	1,00	2.	Monte Magno
5.	Pula	1446/248	280	65	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
6.	Pula	1446/8	762	72	12.10.2017.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
7.	Pula	1446/250	60	60	26.09.2018.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh
8.	Pula	520/12	96	60	04.10.2018.	PROMET	1,00	2.	Veli Vrh

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 evidentiranih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljište koje značajno odstupi od ostalih cijena u nacrtu izvatka, 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 ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	1909/5	32	81	27.03.2019.	PROMET	1,00	2.	21,35	%
2.	Pula	915/185	51	82	24.02.2016.	PROMET	1,00	2.	22,85	%
3.	Pula	1849/14	36	65	07.06.2018.	PROMET	1,00	2.	-2,62	%
4.	Pula	3793/1	628	49	01.08.2018.	PROMET	1,00	2.	-26,59	%
5.	Pula	1446/248	280	65	28.09.2016.	PROMET	1,00	2.	0,00	%
6.	Pula	1446/8	762	72	12.10.2017.	PROMET	1,00	2.	7,87	%
7.	Pula	1446/250	60	60	26.09.2018.	PROMET	1,00	2.	-10,11	%
8.	Pula	520/12	96	60	04.10.2018.	PROMET	1,00	2.	-10,11	%
Prosječna cijena u €/m ² :				67						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre nema.

Kako nije 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 osam 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 **67,00 €/m²**.

Nekretnina, koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupa 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 ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	1909/5	32	81	27.03.2019.	118,67	119,24	1,00	81,00	€
2.	Pula	915/185	51	82	24.02.2016.	101,77	119,24	1,17	95,94	€
3.	Pula	1849/14	36	65	07.06.2018.	109,33	119,24	1,09	70,85	€
4.	Pula	3793/1	628	49	01.08.2018.	109,33	119,24	1,09	53,41	€
5.	Pula	1446/248	280	65	28.09.2016.	101,80	119,24	1,17	76,05	€
6.	Pula	1446/8	762	72	12.10.2017.	108,67	119,24	1,10	79,20	€
7.	Pula	1446/250	60	60	26.09.2018.	109,33	119,24	1,09	65,40	€
8.	Pula	520/12	96	60	04.10.2018.	113,50	119,24	1,05	63,00	€
Prosječna cijena u €/m ² :									73,11	€

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	1909/5	32	81,00	1,00	1,00	1,00	1,00	81,00	€
2.	Pula	915/185	51	95,94	1,00	1,00	1,00	1,00	95,94	€
3.	Pula	1849/14	36	70,85	1,00	1,00	1,00	1,00	70,85	€
4.	Pula	3793/1	628	53,41	1,00	1,00	1,00	1,00	53,41	€
5.	Pula	1446/248	280	76,05	1,00	1,00	1,00	1,00	76,05	€
6.	Pula	1446/8	762	79,20	1,00	1,00	1,00	1,00	79,20	€
7.	Pula	1446/250	60	65,40	1,00	1,00	1,00	1,00	65,40	€
8.	Pula	520/12	96	63,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	€
Prosječna cijena u €/m2:				73,11					73,11	€

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	1909/5	32	81,00	81,00	81,00	-11%	-7,89	62
2.	Pula	915/185	51	82,00	95,94	95,94	-31%	-22,83	521
3.	Pula	1849/14	36	65,00	70,85	70,85	3%	2,26	5
4.	Pula	3793/1	628	49,00	53,41	53,41	27%	19,70	388
5.	Pula	1446/248	280	65,00	76,05	76,05	-4%	-2,94	9
6.	Pula	1446/8	762	72,00	79,20	79,20	-8%	-6,09	37
7.	Pula	1446/250	60	60,00	65,40	65,40	11%	7,71	59
8.	Pula	520/12	96	60,00	63,00	63,00	14%	10,11	102
Prosjek (medijan) u €/m2:				73,11					1183

Standardno odstupanje (+-): 12,16

17%

Pravilo dva sigma (+-): 24,32

34%

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, k.č.br.: 2381/1, u k.o. Pula, je planirano i parcelirano za nastavak izgradnje pristupne prometnice, ogranka ulice Rimske centurijacije, do građevinskog zemljišta s izgrađenim građevinama visokogradnje, M - MJEŠOVITA NAMJENA. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, a predmetna čestica zbog svojeg oblika i veličine spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a to je građevinsko zemljište za koju su 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 koje je otkupljeno za izgradnju prometnih površina te je II kategorije, zbog svoje površine, oblika i/ili namjene, kao i predmetna nekretnina, gdje udjel vrijednosti u postotcima 100 %. Za navedenu nekretninu se odabire udjel od 100% 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 ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 2381/1 k.o. Pula	II kategorija (S)	295	73,11	100	21.567,45
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					21.567,45

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Gradivo građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje, oznake k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula u zoni M - MJEŠOVITA NAMJENA, od koje se formira prometna površina, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište II kategorije, zbog oblika, veličine i namjene zemljišta. Nakon izgradnje, dovršetka, prometnica, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište II 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. Zemljište oznake k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula, s kojim je povezana predmetna nekretnina položajno i vlasnički, a za koju se gradi građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, kao i građevine vodnogospodarskog i energetskeg sustava, odvodnja oborinskih voda i javna rasvjeta je građevinsko zemljište I kategorije, te nakon izgradnje građevina infrastrukturne namjene neće promijeniti svojstva kategorije te neće doći do povećanja vrijednosti povezane nekretnine i nema posljedičnih dobitaka.

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, na kojem nema izgrađenih građevina visokogradnje i građevinskih elemenata u predmetnom dijelu, oznake k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula u zoni M - MJEŠOVITA NAMJENA, koje je predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka.

Iznos naknade štete za potpuno izvlaštenu nekretninu:	=	-	€
---	---	---	---

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 izvlaštenu 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: (€/m ² x m ²)	73,11	x	295,00	=	21.567,45	€	
Posljedični dobitci (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€	
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€	
Izračun naknade (tržišna vrijednost uvećano za posljedične gubitke)	21.567,45	+	-	=	21.567,45	€	
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):					=	21.600,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, nekretnina namijenjenih gradnju građevina infrastrukturne namjene prometnog sustava, ogranka ulice Rimske centurijacije, zemljišta promatrane površine 295 m², koje čini dio k.č.br.: 2381/1 u k.o. Pula, sveukupne površine 295 m², u Puli, s ishodomovanom građevinskom dozvolom za planirani zahvat u prostoru. 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	21.567,45	7,43 kn	160.246,15
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			21.600,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			160.200,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			73,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			542,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnine, predmetne čestice namijenjene za izgradnju pristupne prometnice s odvodnjom oborinskih voda i javnom rasvjetom u naselju Kaštanjer, oznake k.č.br.: 2381/1, promatrane površine 295 m², u k.o. Pula, upisane u zemljišne knjige broj zk uloška 1707, sveukupne površine katastarske čestice 295 m², u suvlasništvu s određenim omjerima, na dan 12. studeni 2019., razumno predstavljena iznosom od

21.600,00 €

(slovima: dvadesetjednatisućašeststotina eura)

odnosno:

160.200,00 kn

(slovima: stotinušezdesettisućadvijestotine kuna)

Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,427660kn/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 katastarskog plana - verificirani uložak neslužbene kopije, preslika,
- 14.3. Građevinska dozvola, preslika.

U Puli, 12. studeni 2019. 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: 09.11.2019. 00:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 1707

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15641/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2381/1	ULICA RIMSKE CENTURIJACIJE ORANICA			295 295	
		UKUPNO:			295	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 AM IOTA NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24864105807, ZAGREBAČKA AVENIJA 100A, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 AM IOTA NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24864105807, ZAGREBAČKA AVENIJA 100A, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.	Na suvlasnički dio: 1 (1/2)		
6.1	Zaprimljeno 14.03.2019.g. pod brojem Z-3869/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE (POTVRĐEN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKA JAKIĆA, BROJ: OV-4284/2019) OD 12.03.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA MAGISTAR DIETER WALLNER, BROJ: OV-3483/2017) OD 09.10.2017, PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA DR. REINHARD KERN, BROJ: OV-329/2019) OD 11.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.500.000,00 EUR-a (slovima: dvanaestmilijunapetstotisuća eura), uvećano za pripadajuće ugovorene i zatezne kamate, naknade i troškove sukladno Sporazumu, u korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT, AUSTRIJA	12.500.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.9)
7.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 14.03.2019.g. pod brojem Z-3869/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE (POTVRĐEN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA BRANKA JAKIĆA, BROJ: OV-4284/2019) OD 12.03.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA MAGISTAR DIETER WALLNER, BROJ: OV-3483/2017) OD 09.10.2017, PUNOMOĆ (OVJERENA U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA DR. REINHARD KERN, BROJ: OV-329/2019) OD 11.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.500.000,00 EUR-a (slovima: dvanaestmilijunapetstotisuća eura), uvećano za pripadajuće ugovorene i zatezne kamate, naknade i troškove sukladno Sporazumu, u korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT, AUSTRIJA	12.500.000,00 EUR	vezano uz B 2 (2.8)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2019.

14.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 09.11.2019

14.3. GRAĐEVINSKA DOZVOLA



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



KLASA: UP/I-361-03/19-01/000057
URBROJ: 2168/01-03-05-0465-19-0002
Pula, 15.03. 2019.

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

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I. Dopušta se investitoru GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355:
- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2. skupine - mini kružno raskrižje
 - građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava, 2. skupine - oborinska odvodnja (izvedba novih slivnika i spajanje na postojeći kolektor oborinske odvodnje)
 - građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava, 2. skupine - javna rasvjeta ukupne duljine 43 m

na katastarskim česticama k.č. br. 2381/1, 2381/4 i 2378/9, sve u k.o. Pula, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 1596/17, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Tedi Zgrablić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5153, a sadržava:

1. građevinski projekt oznake 1596/17-1 iz ožujka 2018. godine, za koji je ovlašteni projektant Tedi Zgrablić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5153 (iz VIA ING d.o.o. HR-52100 Pula, Dobricheva 30, OIB 93874487104) - MAPA _1

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA
INVESTITOR: GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355
KLASA: UP/I-361-03/19-01/000057, URBROJ: 2168/01-03-05-0465-19-0002

ID: P20190308-345635-Z01

STRANICA 1/5

2. elektrotehnički projekt oznake 1361 iz ožujka 2018. godine, za koji je ovlaštenu projektant Letizia Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693 (iz EL ROY d.o.o. HR-52100 Pula, Studenčeva ulica 41, OIB 99008275231) - MAPA _2
 3. geodetska situacija građevine oznake 213/17 iz ožujka 2018. godine, za koju je ovlaštenu projektant Filip Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (iz A.G.G. d.o.o. HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629) - MAPA _3.
- II. Ova građevinska dozvola se izdaje investitoru GRAD PULA-POLA radi građenja predmetne građevine. Radovi se moraju izvoditi prema uvjetima određenim u glavnom projektu koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, propisima, normama i ostalim propisima koji određuju izvođenje tih radova.
 - III. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
 - IV. Investitor mora građenje građevine, te stručni nadzor građenja, povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora. Izvođač na gradilištu mora imati zakonom propisanu dokumentaciju.
 - V. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisano prijaviti početak građenja. U prijavi početka građenja je investitor dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera.
 - VI. Građenju odobrene građevine se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s ovom dozvolom. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
 - VII. Izgrađena građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za istu može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što se za istu izda akt za uporabu.

OBRAZLOŽENJE

Investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 11.03. 2019. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet), 2. skupine - mini kružno raskrižje
- građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava, 2. skupine - oborinska odvodnja (izvedba novih slivnika i spajanje na postojeći kolektor oborinske odvodnje)
- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava, 2. skupine - javna rasvjeta ukupne duljine 43 m

na katastarskim česticama k.č. br. 2381/1, 2381/4 i 2378/9, sve u k.o. Pula, iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priložene su propisane izjave projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti glavnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, iz ožujka 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Tediju Zgrabliću, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 5153
 - Izjava projektanta o usklađenosti glavnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, br. 1361_GP, iz ožujka 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Letiziji Rojnić Poldrugovac, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1693
- c) priložen je ispunjeni IM i AIM obrazac za obračun vodnog doprinosa, a trasa odobrene građevine se nalazi **izvan** zaštićenog obalnog područja mora
- d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
 - Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 540-02/18-05/5454, URBROJ: 534-07-4-4-1/2-18-2, od 06.04. 2018. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Potvrda glavnog projekta, 401100102/AV 4739, od 27.03. 2018. godine
 - Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/18-02/2176, URBROJ: 376-10-18-2, od 28.03. 2018. godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 325-01/18-07/0001395, URBROJ: 374-23-3-18-2, od 26.03. 2018. godine
 - VODOVOD PULA d.o.o. - Potvrda glavnog projekta, 7636-2/17-100/RT-mv, od 26.03. 2018. godine
- e) priložen je dokaz pravnog interesa
 - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Pula, z.k.ul.br. 19979, k.o. Pula, od 07.03. 2019. godine iz kojeg je razvidno da pravo vlasništva nad nekretninom koju čini k.č. br. 2378/9 u k.o. Pula pripada AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba
 - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Pula, z.k.ul.br. 1707, k.o. Pula, od 07.03. 2019. godine iz kojeg je razvidno da pravo vlasništva nad nekretninom koju čini k.č. br. 2381/1 u k.o. Pula pripada AM IOTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba
 - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Pula, z.k.ul.br. 20050, k.o. Pula, od 07.03. 2019. godine iz kojeg je razvidno da pravo vlasništva nad nekretninom koju čini k.č. br. 2381/4 u k.o. Pula pripada Gradu Puli
 - Pisana suglasnost AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, vlasnika k.č. br. 2378/9 k.o. Pula, za izdavanje predmetne građevinske dozvole investitoru Gradu Puli, ovjerena kod javnog bilježnika Vesne Kelečić u Zagrebu, dana 21.12. 2018. godine, pod brojem OV-18041/2018

- Pisana suglasnost AM IOTA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, vlasnika k.č. br. 2381/1 k.o. Pula, za izdavanje predmetne građevinske dozvole investitoru Gradu Puli, ovjerena kod javnog bilježnika Vesne Kelečić u Zagrebu, dana 26.02. 2019. godine, pod brojem OV-2395/2019

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
 - priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
 - uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu s odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
 - PPUG Pula - "Službene novine Grada Pule" br.: broj 12/06, 12/12, 5/14, 8/14 – pročišćeni tekst, 07/15, 10/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 8/17 – pročišćeni tekst, 20/18, 01/19 – pročišćeni tekst.
 - GUP Grada Pula - "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08, 12/12, 5/14 i 8/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 – pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 9/17 – pročišćeni tekst, 20/18, 20/19 – pročišćeni tekst.
 - Urbanistički plan uređenja Istočna poslovna zona "Službene novine Grada Pule" br.: 12/12.
- Predmetne čestice nalaze se u obuhvatu gore navedenih planova. Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je predmetna građevina u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom 58. Odredbi za provođenje UPU-a Istočna poslovna zona Grada Pule
- glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
 - geodetska situacija građevine iz točke I.3 izreke ove dozvole ovjerena je od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjela za katastar nekretnina Pula – Pola pod KLASA: 936-03/18-02/30, URBROJ. 541-27-01/1-18-2 dana 16.03. 2018. godine
 - postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
 - navodi se da uvid u spis nije održan jer nema stranaka u postupku kojima bi se isti omogućio s obzirom da trasa predmetne građevine ide samo preko katastarskih čestica koje su ili u vlasništvu investitora ili preko katastarskih čestica za koje investitor ima pisanu suglasnost vlasnika za izdavanje predmetne građevinske dozvole

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

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

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA
INVESTITOR: GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355
KLASA: UP/I-361-03/19-01/000057, URBROJ: 2168/01-03-05-0465-19-0002

ID: P20190308-345635-Z01

STRANICA 4/5

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA,
na KLASA: 340-03/17-01/78
- s glavnim projektom u dva primjerka
2. AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Zagrebačka avenija 100/A
3. AM IOTA NEKRETNINE d.o.o.
HR-10000 Zagreb, Zagrebačka avenija 100 A
4. U spis – ovdje

NA ZNANJE NAKON PRAVOMOĆNOSTI:

1. Grad Pula – Pola, tijelu nadležnom za poslove prostornog planiranja
2. HRVATSKE VODE, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv Raša-Boljučnica, Labin, Zelenice 18 – s podacima za obračun

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA
INVESTITOR: GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355
KLASA: UP/I-361-03/19-01/000057, URBROJ: 2168/01-03-05-0465-19-0002

ID: P20190308-345635-Z01

STRANICA 5/5