

Na temelju članka 96. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21-pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 28. veljače 2025. godine, donio je

ODLUKU

o ovlaštenju za sklapanje sudske nagodbe

I

Ovlašćuje se Upravni odjel za lokalnu i mjesnu samoupravu Grada Pula - Pola, Odsjek za poslove zastupanja, da u parničnom postupku posl.br. P-737/2022 koji se vodi pred Općinskim sudom u Puli-Pola, između tužitelja Gjevelakaj Gjeka i tuženika Grada Pula-Pola, radi utvrđenja prava vlasništva sklopi sudsku nagodbu slijedećeg sadržaja:

1.

Utvrđuje se da je pred Općinskim sudom u Puli – Pola pokrenut parnični postupak posl. br. P-737/2022 između tužitelja Gjeka Gjevelekaja iz Pule, Sergijevaca 65, OIB:49062856475 i tuženika Grada Pula-Pola, OIB:79517841355, Pula, Forum 1, povodom tužbe kojom je tužitelj tražio da se utvrdi da su zajednički dijelovi zgrade izgrađene na k.č. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula, i to hodnik i stubište s terasom te tavan, zajednički samo posebnim dijelovima zgrade u vlasništvu tužitelja, odnosno njegovog pravnog slijednika, sina Paula Gjevelekaja, i to 1. etaži 1/3 s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koji se sastoji od tri spavaće sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine 60,11 m² i 2. etaži 1/3 s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, nužnika i hodnika, ukupne površine 41,54 m².

Stranke sporazumno utvrđuju kako je predmet ove Nagodbe rješavanje njihovih međusobnih imovinskopravnih odnosa koji su predmet parničnog postupka iz prethodnog stavka, a na način kako je to utvrđeno u sljedećim člancima ove Sudske nagodbe.

2.

Sudski vještak Suad Kadrić je u procjembenom elaboratu br. 79/24 procijenio ukupnu tržišnu vrijednost zajedničkih dijelova zgrade sagrađene na k.č. br. 6543, Ulica Sergijevaca,

zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula u iznosu od 57.900,00 Eura (slovima: pedesetsedam tisućadevetsto eura).

Slijedom utvrđenja iz prethodnog stavka ovog članka Nagodbe tužitelj Gjek Gjevelekaj, odnosno njegov pravni sljednik Gjevelekaj Paulo dužan je isplati Gradu Pula – Pola iznos vrijednosti suvlasničkog udjela tuženika Grada Pula – Pola na zajedničkim dijelovima zgrade izgrađene na k.č. br. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula, sukladno procjembenom elaboratu sudskog vještaka Suada Kadrića u ukupnom iznosu od 30.480,78 eura (slovima: trideset tisućčetristo osamdeset eura sedamdeset osamcenti), i to u roku od 8 (osam) dana računajući od dana sklapanja ove Sudske nagodbe, sve na račun tuženika Grada Pula - Pola IBAN HR9523600001835900006 kod Zagrebačke banke d.d..

Tužitelj Gjek Gjevelekaj i svakodobni vlasnik k.č. br. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula i to 4. Suvlasničkog dijela: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri spavaće sobe kuhinje kupaonice i hodnika ukupne površine 60,11 m² i 5. Suvlasničkog dijela: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, nužnika i hodnika ukupne površine 41,54 m², obvezuju se po potrebi omogućiti tuženiku Gradu Pula – Pola pristup krovu predmetne zgrade.

Strane ove Nagodbe suglasno utvrđuju da je tužitelj na predmetnoj nekretnini izvodio određene radove i preinake, sve samostalno i bez suglasnosti Grada Pula - Pola, stoga, ukoliko bi zbog tih zahvata bilo kakvih pravnih posljedica, iste ima snositi tužitelj i sljednik samostalno.

3.

Strane ove Nagodbe suglasno utvrđuju da se po primitku iznosa iz članka 2. (drugog) stavka 2. (drugog) ove Nagodbe zajednički dijelovi zgrade izgrađene na k.č. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula, i to hodnik i stubište s terasom, te tavan, imaju smatrati zajedničkim samo posebnim dijelovima te zgrade koji su u zemljišnoj knjizi označeni kao k.č. br. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula i to 4. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri spavaće sobe kuhinje kupaonice i hodnika ukupne površine 60,11 m² i 5. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, nužnika i hodnika ukupne površine 41,54 m².

4.

Tuženik Grad Pula - Pola izjavljuje da nakon primitka iznosa iz članka 2. (drugog) stavka 2. (drugog) ove Nagodbe nema nikakvih daljnjih ni drugih novčanih ili nenovčanih potraživanja prema tužitelju Gjeku Gjevelekaju i njegovom pravnom slijedniku Paulu Gjevelekaju pa tako ni potraživanja s osnova glavnice, kamata, parničnih troškova, troškova zastupanja i svih drugih troškova koji su nastali vođenjem postupaka iz članka 1. (prvog) ove nagodbe, isto kao što ni tužitelj Gjek Gjevelekaj i njegov pravni sljednik nema nikakvih daljnjih potraživanja prema tuženiku Gradu Pula – Pola po ovom predmetu i u odnosu na predmetnu nekretninu.

5.

Utvrđuje se da ova sudska nagodba ima značaj pravomoćne i ovršne sudske odluke, te se stranke odriču prava na pobijanje ove sudske nagodbe iz bilo kojeg razloga i na bilo koji način.

6.

Ova sudska nagodba je strankama pročitana i protumačena, isti su je razumjeli i ona predstavlja njihovu stvarnu volju, pa je u znak prihvatanja stranke potpisuju.

7.

Stranke su suglasne kako svaka stranka snosi svoj trošak parničnog postupka.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:960-03/10-01/197
URBROJ:2163-7-02-03-0463-25-56
Pula, 28. veljače 2025.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

OBRAZLOŽENJE

Pravni temelj za donošenje ove odluke je članak 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine - Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21-pročišćeni tekst), i članak 96. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ br. 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023; dalje: Zakon o parničnom postupku).

Pred Općinskim sudom u Puli – Pola pokrenut je 04. svibnja 2010. godine parnični postupak posl. br. P-1030/10, sada posl.br.P-737/2022 između tužitelja Gjeka Gjevelekaja iz Pule, Sergijevaca 65, OIB:49062856475 i tuženika Grada Pula-Pola, OIB:79517841355, Pula, Forum 1, povodom tužbe radi utvrđenja prava vlasništva, kojom je tužitelj, konačnim tužbenim zahtjevom tražio da se utvrdi da su zajednički dijelovi zgrade izgrađeni na kč.br. 579/ZGR. kuća, Sergijevaca 65 upisana u zk.ul. 12206A k.o. Pula i to hodnik i stubište s terasom, zajednički samo posebnim dijelovim zgrade u vlasništvu tužitelja odnosno njegovih pravnih sljednika i to 1. etaži 1/3 s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koji se sastoji od tri spavaće sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine 60,11 m² i 2. etaži 1/3 s kojom je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, nužnika i hodnika, ukupne površine 41,54 m², a dvije šupe su pripadak istih posebnih dijelova zgrade.

Presudom Općinskog sud u Puli - Pola od dana 15. siječnja 2015 . godine odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja. Presudom Županijskog suda u Puli posl.br.P-1086/15 od dana 04. prosinca 2017. godine odbijena je žalba tužitelja protiv presude suda prvog stupnja kao nesonovana, međutim po reviziji tužitelja Vrhovni sud R. Hrvatske je rješenjem posl.br. Rev 1341/2018 ukinuo presudu Županijskog suda i predmet vratio sudu drugog stupnja na pomnovno suđenje te je Županijski sud usvajanjem žalbe tužitelja rješenjem posl.br GŽ-732/2022 od dana 15. siječnja 2015. godine vratio predmet Općinskom sudu u Puli na ponovno suđenje s obrazloženjem da je potrebno dodatno utvrditi činjenično stanje, smatrajući da postoji mogućnost da dvije šupe (kasnije prenamijenjene) služe samo stanovima kojih je vlasnik tužitelj obzirom su one bodovane u zapisniku o bodovanju stanova a što može ukazivati da te šupe pripadaju vlasnicima stanova na prvom katu, odnosno tužitelju.

Naime, stranke postupka suvlasnici su nekretnine kč.br.zgr.579 kuća, Sergijevaca 65, k.o. Pula (sada kč.br.6543 k.o. Pula) i to tužitelj u 2/3, a tuženik u 1/3 dijela.

Posebni dio Grada Pula-Pola, u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od 3 poslovne prostorije i 1 sanitarnog čvora ukupne površine 113,00 m² te isti ima zaseban ulaz.

Tijekom postupka tužitelj je zajedničke dijelove u prizemlju zgrade (šupe) prenamijenio u posebne dijelove-poslovne prostore, a u pogledu navedenih prostora izdano je Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za gradnju, Klasa:UP/I 361-03/13-07/4493, Urbroj:2168/01-03-04-0432-15-15 od dana 12. ožujka 2015. godine.

Tužitelj je predložio mirno rješenje spora te je u tu svrhu provedeno vještačenje odnosno izrađen je Procjembeni elaborat Zajedničkih dijelova zgrade (korisne površine) na kč.br.6543 k.o. Pula broj 79/2024 od strane Suada Kadrića, ovl.ing.građ. kojim je utvrđeno da je ukupna tržišna vrijednost zajedničkih dijelova zgrade na kč.br.6543, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk.ul.12206A k.o. Pula, iznosi 57.900,00 Eura.

Obračun visine naknade od 30.480,78 Eura proporcionalan je površini posebnog dijela zgrade Grada Pula-Pola (100 m² u odnosu na ukupnu površinu svih posebnih dijelova u zgradi 200 m²) odnosno čini 52,64% dijela ukupne procijenjene vrijednosti.

Predmetni procjembeni elaborat upućen je Procjeniteljskom povjerenstvu koje je na svojoj sjednici održanoj dana 20. prosinca 2024. godine utvrdilo kako je elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br.78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br.105/15) te da Porezna uprava nije u mogućnosti dostaviti mišljenje vezano za iskazanu jediničnu vrijednost iz razloga što informacijski sustav ne prati zasebno promet takve nekretnine.

Tijekom postupka tužitelj je tuženiku Gradu Pula-Pola dostavio prijedlog nagodbe kojom bi se uredili odnosi u pogledu predmetne nekretnine, a nadležni Odjel za upravljanje imovinom i imovinsko pravne poslove Grada Pula-Pola dostavio je očitovanje te se suglasio sa tekstom nagodbe te vještačenjem izrađenim od Suada Kadrića ovl.ing.građ.

Obzirom da tavan nije bio obuhvaćen tužbenim zahtjevom tužitelja, a nagodbom se rješava i pitanje tog dijela nekretnine Odjel se posebnim očitovanjem, na obrazloženi zahtjev Službe zastupanja Grada, izjasnio kako je suglasan i da se pitanje tavana uredi na način kako je to predloženo nagodbom.

Sklopanjem sudske nagodbe tužitelj bi bio dužan isplati Gradu Pula – Pola iznos vrijednosti suvlasničkog udjela tuženika Grada Pula – Pola na zajedničkim dijelovima zgrade izgrađene na k.č. br. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula, sukladno procjembenom elaboratu sudskog vještaka Suada Kadrića u ukupnom iznosu od 30.480,78 eura (slovima: tridesettisućčetristoosamdeseturašesamdeset osamcenti), i to u roku od 8 (osam) dana računajući od dana sklapanja Sudske nagodbe, na račun Grada Pula-Pola.

Obzirom da je tužitelj na predmetnoj nekretnini izvodio određene radove i preinake, sve samostalno i bez suglasnosti Grada Pula-Pola, nagodbom je utvrđeno da ukoliko bi zbog tih zahvata bilo kakvih pravnih posljedica, iste ima snositi tužitelj i njegov sljednik samostalno.

Sklapanjem nagodbe stranke bi suglasno utvrdile da se po primitku iznosa iz članka 2. (drugog) stavka 2. (drugog) Nagodbe zajednički dijelovi zgrade izgrađene na k.č. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula, i to hodnik i stubište s terasom te tavan, imaju smatrati zajedničkim samo posebnim dijelovima te zgrade koji su u zemljišnoj knjizi označeni kao k.č. br. 6543, Ulica Sergijevaca, zgrada mješovite uporabe, Pula, Ulica Sergijevaca 65, površine 200 m², upisana u zk. ul. 12206 A k.o. Pula i to 4. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri spavaće sobe kuhinje kupaonice i hodnika ukupne površine 60,11 m² i 5. Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, nužnika i hodnika ukupne površine 41,54 m² te da tuženik Grad Pula - Pola izjavljuje da nakon primitka iznosa iz članka 2. (drugog) stavka 2. (drugog) ove Nagodbe nema nikakvih daljnjih ni drugih novčanih ili nenovčanih potraživanja prema tužitelju i njegovom pravnom sljedniku Paulu Gjevelekaju pa tako ni potraživanja s osnova glavnice, kamata, parničnih troškova, troškova zastupanja i svih drugih troškova koji su nastali vođenjem postupaka iz članka 1. (prvog) ove nagodbe, isto kao što ni tužitelj Gjek Gjevelekaj i njegov pravni sljednik nema nikakvih daljnjih potraživanja prema tuženiku Gradu Pula – Pola po ovom predmetu i u odnosu na predmetnu nekretninu. Nagodba bi sadržavala odredbu kojom se Gradu Pula jamči pristup krovu.

Nastavno, nagodbom bi stranke sporazumno utvrdile da se sklapanjem nagodbe rješavaju međusobne imovinskopravne odnose koji su predmet parničnog postupka posl.br. P-737/2022 te da nakon primitka iznosa ni jedna stranka nema prema drugoj stranci postupka nikakvih daljnjih ni drugih novčanih ili nenovčanih potraživanja po ovome predmetu i u odnosu na predmetnu nekretninu.

Sklapanje ove nagodbe u interesu je Grada Pula - Pola budući da je iz svega gore navedenog izvjesno da postoji velika vjerojatnost da bi u predmetnom parničnom postupku sud donio presudu kojom bi usvojio tužbeni zahtjev tužitelja te naložio plaćanje troškova postupka. U tom slučaju Grad Pula ne bi ostvario financijski primitak koji ostvaruje predloženom nagodbom. Nadalje, predmetni postupak pokrenut je još 2010. godine, i u fazi je ponovnog prvostupanjskog odlučivanja što znači da će istome slijediti novi žalbeni postupak, a moguće i postupak povodom izvanrednog pravnog lijeka što će dodatno uvećati troškove postupka.

Po svom pravnom učinku sudska nagodba izjednačena je s pravomoćnom sudskom odlukom kojom se spor pravomoćno završava te se ista ne može pobijati redovitim pravnim lijekovima, a čime se onemogućava odugovlačenje postupka. Također, sudska nagodba je ovršna isprva temeljem članka 23. Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024).

Sklapanje ove Nagodbe ne prouzrokuje dodatne troškove obzirom da sukladno Tar. Br. 2. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi („Narodne novine“ broj 37/2023) na sudsku nagodbu ne plaća se pristojba.

Slijedom svega navedenog, a budući da je člankom 96. Zakona o parničnom postupku propisano kako je punomoćniku koji nije odvjetnik za sklapanje nagodbe potrebno izričito ovlaštenje opunomoćitelja, to se predlaže donošenje Odluke kao u dispozitivu.

Pripremila:

Iva Vujičić Orović, univ.mag.iur.

p.o. PROČELNICA
Andrea Peruško, univ.mag.oec.

SUAD KADRIĆ

Divkovićeva 4
Ured: Zagrebačka 30
52100 Pula, HR
OIB: 84664416870
Mobitel: +385 98 555 902
e-mail:sulek555@gmail.com

k.č. 6543 k.o. Pula

Pula, 28. lipnja 2024. god

Naručitelj:

PAULO GJEVELEKAJ

Ulica Sergijevaca 65, 52100 Pula

OIB:73610518920

PROCJEMBENI ELABORAT
Zajedničkih dijelova zgrade (korisne površine)
na k.č. 6543 k.o. Pula



Predmet ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti zajedničkih dijelova zgrade (korisnih površina u zgradi) – na zahtjev naručitelja:

SVRHA: kupnja zajedničkog dijela zgrade

- k.č. 6543, Kuća, Pula, Sergijevaca 65, upisana u zk.ul. 12206A k.o. Pula.

Zadatak vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti zajedničkih dijelova zgrade navedene nekretnine na dan procjene.

dana 21.lipnja 2024. izvršio sam očevid promatranjem nekretnine izvana, unutar zajedničkih dijelova, pristup neketnini kao i samu lokaciju nekretnine, koristeći podatke iz zemljišne knjige i digitalni katastarski plana s www.katastar.hr (e_izvadak) za identifikaciju nekretnine.

Izradio:

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-2014/08 od
23.prosinca 2020.

Digitally signed by SUAD
KADRIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA,
ou=Signature, sn=KADRIĆ,
givenName=SUAD,
serialNumber=PNOHR-8466
4416870, cn=SUAD KADRIĆ
Date: 2024.06.28 12:22:36
+02'00'

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SUAD
KADRIĆ

Broj elaborata: 79/24

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 35 stranica, uključujući i priloge. Elaborat je elektronički potpisan i dostavljen naručitelju putem elektroničke pošte. Digitalni primjerak čuva u evidenciji sudskog vještaka.



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Puli-Pola
 Ured predsjednika suda
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
 Broj: 4Su-2014/08
 Datum: 23. prosinca 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 23. prosinca 2020.,

riješio je

- I SUAD KADRIĆ, OIB: 84664416870, od oca Ismeta, rođen 30. srpnja 1967., inženjer građevinarstva 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 23. prosinca 2020., 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 potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Suad Kadrić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

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.



Predsjednik suda
 Iztok Krbec

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, Pula, Divkovićevo 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

Predmet utvrđivanja vrijednosti nekretnine stranaka:

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1 Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	Zajednički dijelovi zgrade	
Adresa nekretnine	Sergijevaca 65, Pula	
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud	Pula

Zk.ul: 12206 A k.o. Pula	k.č. 6543.	Opis: KUĆA, PULA, SERGIJEVACA 65	Površina: 200 m2
Upisi i tereti	Vidi u prilogu – izvadak iz Z.K. e. izvadak – nema		
Vlasnik	prema zk.ul. 12206 A k.o. Pula		

Podaci iz posjedovnog lista	Katastarska općina: Pula		
Ured za katastar	Pula		

k.o. Pula	k.č. 6543	Opis: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pula, ULICA SERGIJEVACA 65	Površina: 200 m2
Posjednik	Vidi u prilogu – posjedovni list		Posjedovni list: 12699

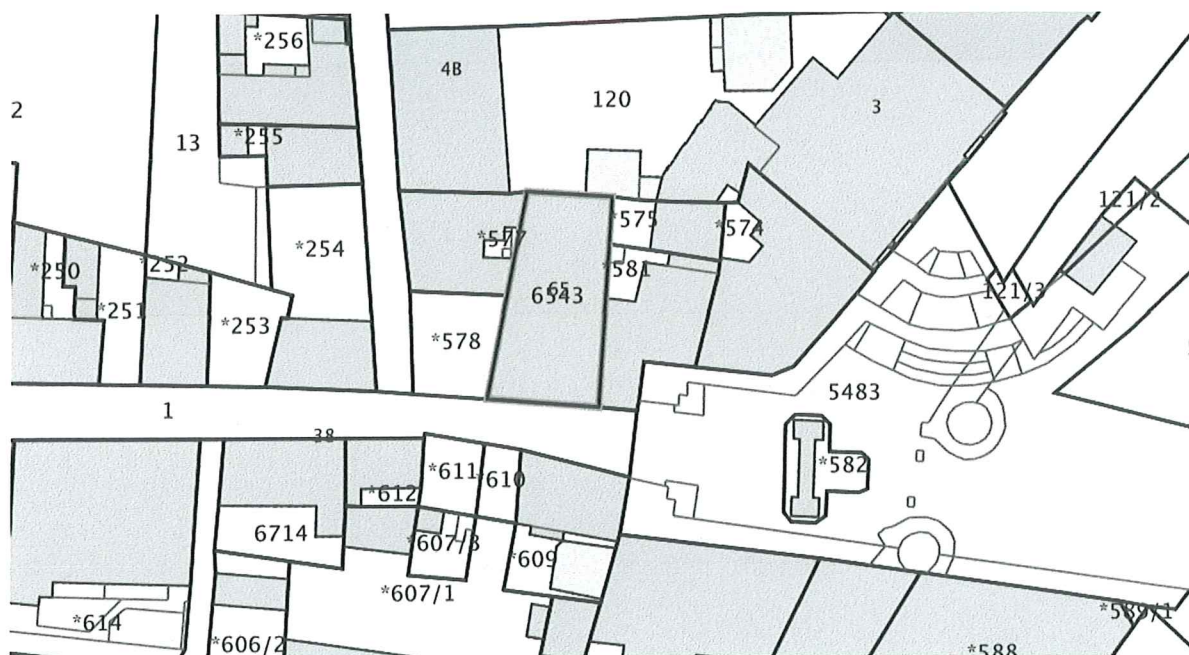
1.2. PODACI O OČEVIDU I VREDNOVANJU

DAN VREDNOVANJA:	28. lipnja 2024.
DAN KAKVOĆE:	28. lipnja 2024.
DAN OČEVIDA:	21. lipnja 2024.
OPSEG OBILASKA :	Pregledan je objekti iznutra i to zajednički dijelovi zgrade. Iz projekta izvedenog stanja preuzeta je površina zajedničkih dijelova zgrade. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete
NA OČEVIDU PRISUTNI:	Naručitelj procjene
KORIŠTENNA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Preslik katastarskog plana - Izvadak iz ZK

1.3. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevitom na terenu utvrđeno je da je izgrađena zgrada etažnosti P+1+T na k.č. 6543 k.o. Pula, kao ugrađena zgrada. Pretpostavka ove procjene je da je stambenoposlovna zgrada izgrađena prije 15.veljače 1968. godine. Obzirom na način građenja, upotrebjene materijale kao i dotrajalost samih materijala može se zaključiti da je izgrađena prije 15.veljače 1968. godine. Na osnovu toga smatra se legalno izgrađenim objektima sukladno Zakonu. U katastarskom planu i zemljišnim knjigama je evidentirana zgrada. Stanje zemljišnih knjiga i katastarskog plana je usklađeno u cjelosti sa stanjem na terenu. Procjena će izvršiti pod pretpostavkom da je predmetn zgrada legalno izgrađena. Uvidom u ISPA (<https://ispu.mgipu.hr/#/>) za predmetnu nekretninu izdano je Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/13-07/4493 od 15.03.2016., stambena namjena

2. LOKACIJA – Sergijevaca 65, Pula



Položaj nekretnine

Prilaz nekretninini omogućen je neposredno, preko javne površine. Nekretnina se nalazi u centru Grada Pule. U blizini se nalaze svi urbani sadržaji, kao trgovine, ugostiteljski objekti, banke, administrativni i društveni sadržaji, trgovi, i sve drugo karakteristično za sam centar grada.

MAKROLOKACIJA – Grad Pula

2.1 LOKALNI POLOŽAJ – Centar

- Pristupna cesta je gradska pješačka zona sa suvremenim kolničkim zastorom, bez trotoara s izgrađenim sustava gradske kanalizacije, oborinske odvodnje, javne rasvjete i s izgrađenim komunalnim priključcima (struja, voda, TK, plin i sl.)

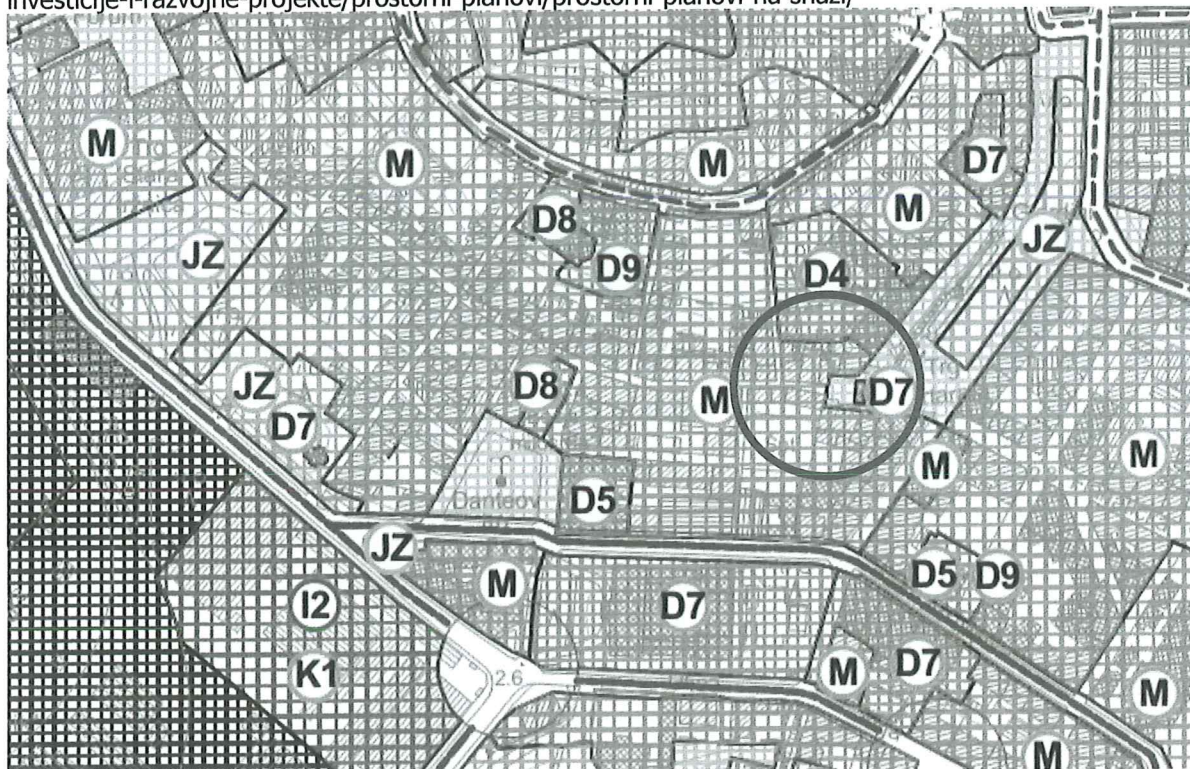
Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okruženju predmetnih nekretnina nalaze se izgrađena građevinska zemljišta uglavnom stambenim i stambeno poslovnim zgradama. U okruženju uglavnom ima vrlo malo zemljišta slobodnih za gradnju.

2.2. ZEMLJIŠTE

Izvor podataka: Službene stranice Grada Pule – GUP – Grad Pula

Stranica: <https://www.pula.hr/hr/gradska-uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-urbanizam-investicije-i-razvojne-projekte/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>



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, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9 |
| | Gospodarska namjena - proizvodna
industrijsko - zanatska namjena I2 |

2.3. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: cestovna gradska povezanost

Prometnice:

Prilaz je osiguran sa pješačke ulice, odnosno zone. Cesta je asfaltirana, bez izvedenog pješačkog nogostupa.

Infrastruktura

Pregledom građevina utvrđeno je da je stambenoposlovna zgrada priključena na elektro priključak, vodovodni priključak i na sustav javne gradske kanalizacije.

Parkiranje:

Parkiranje nije moguće riješiti na okućnici, već je moguće na javnim parkirnim površinama.

2.4 Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili prepoznati i uočeni.

Zagađenja: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili prepoznati očevitom i uočeni

2.5 Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na k.č. 6543 k.o. Pula izgrađena je ugrađena stambenoposlovna zgrada etažnosti P+1+T koja čini jednu građevinsku cjelinu.. Pretpostavka ove procjene je da se neće mjenjati namjena ni veličina izgrađenog objekata.

Građevina ima legalan status budući je vidljiva na <https://ispu.mgipu.hr/> sa slojem preglednika Digitalna Orto-foto (DOF 1968. - izgrađena prije 15.02.1968.)

izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM – TROŠKOVNA METODA

Izabrana metoda za procjenu vrijednosti nekretnine je troškovna metoda. Budući da ne postoji dovoljan broj kupoprodajnih cijena da bi se koristila poredbena metoda, odabir troškovne metode prihvatljiv je kod starih građevina kojima je potrebno intezivno održavanje i koje zahtjevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako ova metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova potrebnih radova.

Obzirom da su prikupljene kupoprodajne cijene samo za zemljište, a ne i za stambene objekte, poredbenom metodom moći će se utvrditi samo vrijednost zemljišta, a vrijednost objekata utvrdit će se troškovnom metodom, budući nemamo dostupne poredbene pokazatelje za takvu vrstu nekretnina koje bi mogli koristiti prilikom izrade nalaza i mišljenja.

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta utvrdit će se prema poredbenoj metodi, na osnovi prikupljenih kupoprodajnih cijena.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine prodane, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu zemljišta s tim više što posjedujemo realizirane kupoprodajne cijene istovjetnih ili sličnih nekretnina u bliskoj prošlosti. (unatrag četiri godine)

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je da kupac neće nikada platiti nekretninu više nego što bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji. Troškovna metoda polazi od vrijednosti izgradnje ekvivalentne nekretnine u sadašnjim uvjetima, obuhvaća prosječni vjerovatni vijek trajanja takve nekretnine, umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta - amortizaciju i, izuzev ukoliko se radi o potpuno novoj nekretnini koja je u cijelosti dovršena, odnosno umanjuje se vrijednost neizvedenih radova a u pravilu, polazi od:

- procjene konstrukcije objekta prema empirijskom obrascu, uzimajući u obzir vjerovatni vijek trajanja konstrukcije;
- procjena amortizacije, odnosno uporabljivosti objekta u ovisnosti od fizičke i tehničke starosti, funkcionalne starosti, te vanjske starosti;
- procjene amortizacije, odnosno upotrebljivosti u normalnim uvjetima korištenja za grupu obrtničkih, završnih i instalaterskih radova;
- procjene troškova uređenja zemljišta, u skladu sa troškovima, tj. visine komunalnog doprinosa u odnosu na zonu komunalnog doprinosa.

Ova metoda se primjenjuje za one slučajeve kada ne postoje vjerodostojni dostupni podaci o cijenama postignutim kod kupoprodaje nekretnina sličnih ili istovjetnih svojstva.

Pri utvrđivanju trenutne tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je uzeti u obzir i koeficijente kojima se korigira vrijednost nekretnine čiji je cilj utvrđivanje tržišne vrijednosti. Na osnovu obrazloženog, provesti će se troškovna metoda.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pri izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23
- Zakon o građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14, 61/19
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14, NN 69/17, NN 98/19, NN 16/2020
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata NN 52/84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 83/15, 42/19, 73/20
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 68/18, 15/19
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama (V.Krtalić – 2007)
- Status i promet nekretnina – aktualnosti 2009 (Belaj, Feher, Končić, Kontrec, Krtalić, Pelivan, Rajčić)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
 - *Prostorni plan uređenja grada PPUG („Službene novine Grada Pule“ br. 12/06, 12/12, 05/14, 08/14 - pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 08/16 -pročišćeni tekst, 02/17, 05/17, 08/17 -pročišćeni tekst, 20/18, 01-19 - pročišćeni tekst, 11/19 i 13/19 – pročišćeni tekst)*
 - *Generalni urbanistički plan Grada Pule („Službene novine Grada Pule“ br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst)*
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju – eNekretnine

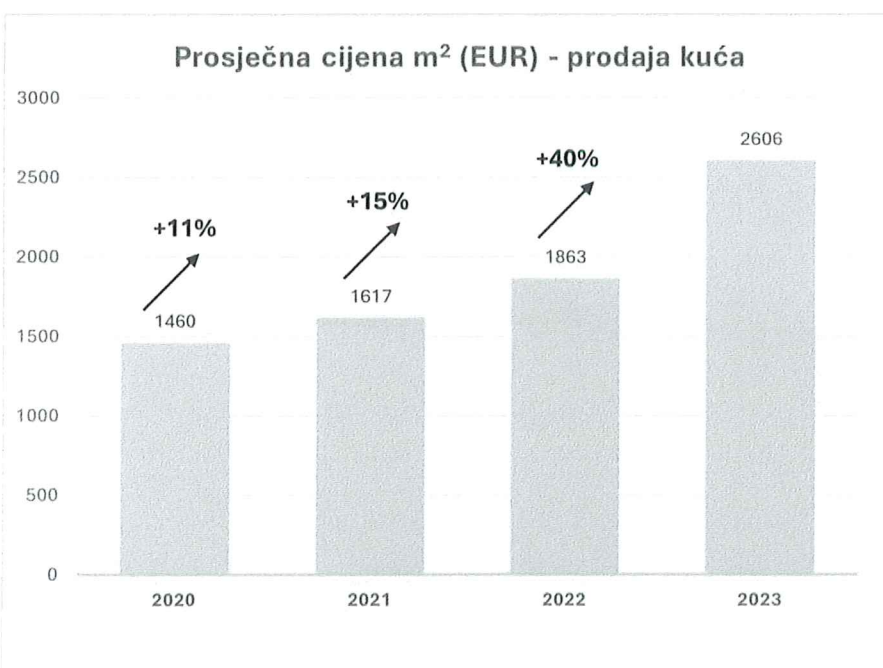
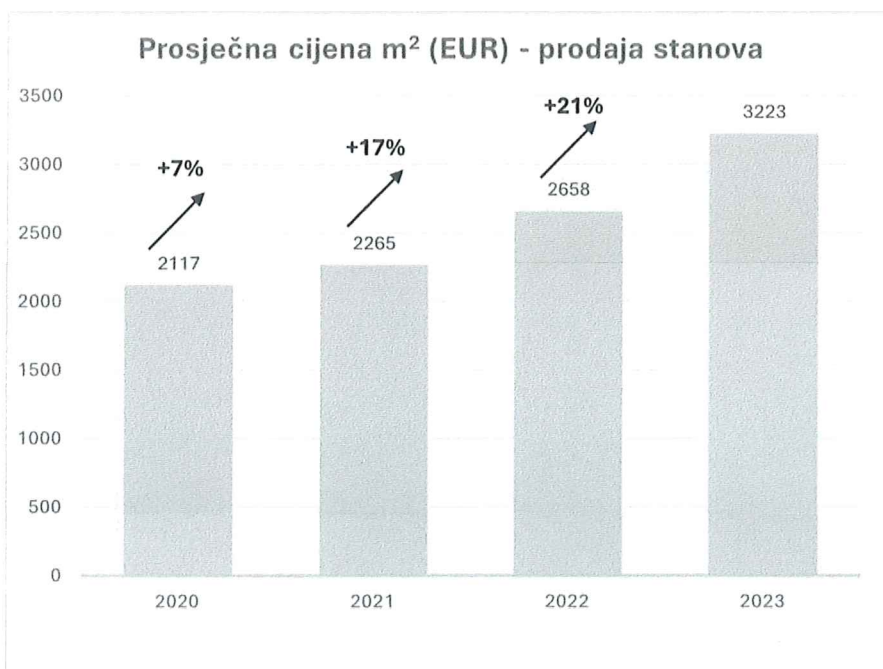
4.1 PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nema naznake prestanka rasta traženih cijena na tržištu nekretnina

Cijene stambenih kvadrata u Hrvatskoj nastavile su se kretati uzlaznom putanjom i u 2023. godini.

Prosječna tražena cijena kvadrata stana na razini države **povećala se za 21%** u odnosu na prošlu godinu te je iznosila **3.223 eura**. Prosječna tražena cijena kvadrata kuće **narasla je za vrtoglavih 40%** i iznosila **2.606 eura**.



Najskuplje su i dalje Istarska, Dubrovačko-neretvanska i Splitsko-dalmatinska županija. U Istarskoj se za kvadrat stana u prosjeku tražilo 3.836 eura, a za kvadrat kuće 3.183 eura. U Dubrovačko-neretvanskoj za kvadrat stana u prosjeku je traženo 3.602 eura, a kvadrat kuće 2.699 eura. Splitsko-dalmatinska blizu je bila sa svojih prosječnih traženih 3.590 eura za kvadrat stana, dok su se kuće cijenile za nešto nižu prosječnu traženu cijenu od 2.960 eura.



Prosječna cijena m² (EUR) po županijama – prodaja stanova



Prosječna cijena m² (EUR) po županijama – prodaja kuća

U ponudi je najviše bilo stanova kvadrature od **61 do 80 m² (28,1%)** te onih od **41 do 60 m² (24,8%)**. Kada gledamo cjenovne razrede, najveća je ponuda u kategoriji od **2.001 do 3.000 eura po m² (33,7%)** i onoj od **3.001 do 4.000 eura po m² (31,1%)**.

U većini države ponuda i potražnja su usklađene. Iznimka su, kao i prethodne godine, Primorsko-goranska i Istarska županija koje su imale veću ponudu nego potražnju. S druge strane, u kontinentalnoj Hrvatskoj (izuzev Grada Zagreba i Zagrebačke županije), potražnja je bila nešto veća od ponude.

Prosječna tražena cijena kvadrata stana u Zagrebu iznosila je 2.987 eura, a kvadrata kuće 1.795 eura. U ponudi je najviše bilo stanova u cjenovnom razredu od 2.001 do 3.000 eura po m² (48,66%), a takvi stanovi najviše su se i tražili (48,02% ukupne potražnje). Ponuda je bila nešto veća kod stanova u cjenovnom razredu od 3.001 do 4.000 eura po m² (30,95%), u odnosu na potražnju za takvima (28,45%).

Najviše su se tražili stanovi od 41 do 60 m² (32,19%), no u ponudi ih je bilo nešto manje (26,14%). Velika je potražnja bila i za stanovima od 21 do 40 m² (24,00%), no takvih je ponuđeno upola manje (12,11%).

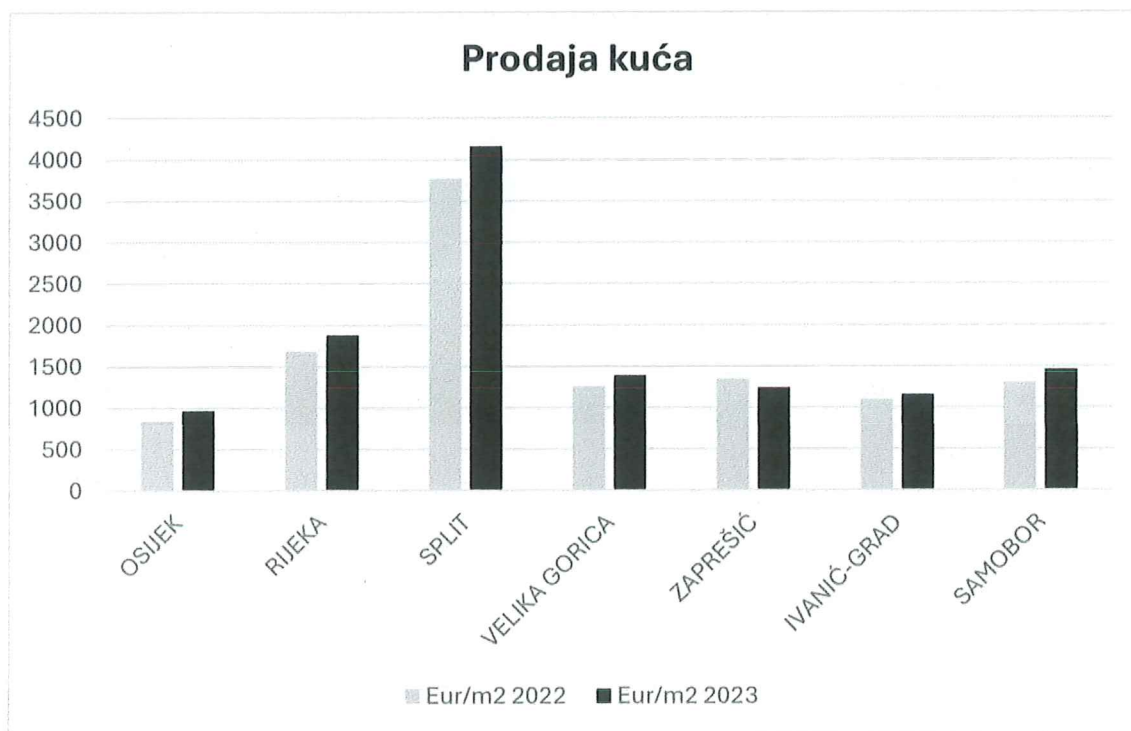
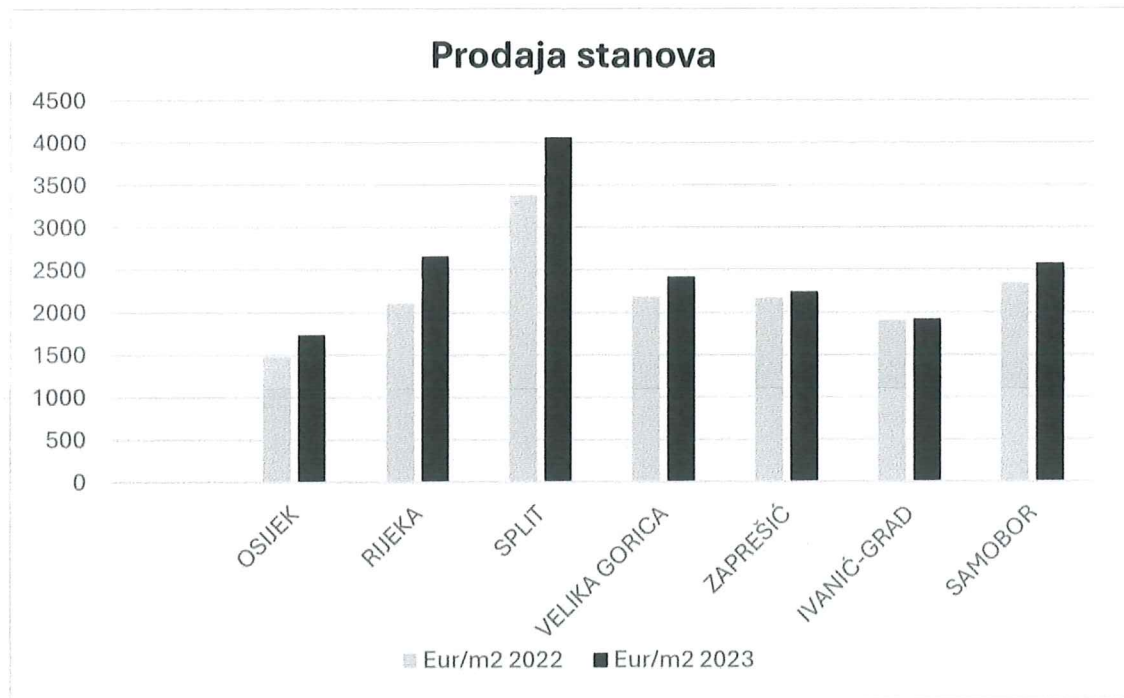
Kada gledamo **odnos ponude i potražnje po zagrebačkim četvrtima**, najviše su se tražili stanovi u područjima Trešnjevke-jug (11%), Maksimira (10%) te Donjeg grada (9%) i Trešnjevke-sjever (9%). U potonjoj je ponuda bila veća od potražnje (11%), dok u ostalim navedenim četvrtima ponuda nije pratila potražnju. Najveću ponudu (uz Trešnjevku-sjever) bilježimo u četvrti Novi Zagreb-zapad (11%), no potražnja za stanovima ondje bila je nešto manja (7%).

Najskuplje kvadrata u Zagrebu, kada je riječ o prodaji stanova, imaju četvrti Trešnjevka-jug (3.392 eura), Gornji grad-Medveščak (3.252 eura) te Trnje (3.248) i Donji grad (3.263 eura). Kuće se najviše cijene u Gornjem gradu-Medveščaku (3.000 eura po m²) i Donjem gradu (2.924 eura po m²).

Najjeftinije za život su Sesvete, gdje je traženi kvadrat stana najnižih 2.194 eura, a kvadrat kuće 1.151 euro. No, kvadrat kuće najjeftiniji je ipak u Gornjoj Dubravi (1.137 eura).

U ostatku države cijene su također rasle. Grad **Rijeka** bilježi veliki porast traženih cijena stanova od čak **26%**, uz prosječnu traženu cijenu od **2.661 euro** po m². Slična je situacija i u **Splitu**, gdje su tražene cijene rasle za **20%**, a kvadrat stana dosegao je nevjerojatnih **4.061 euro**. Tražene cijene stanova u **Osijeku** narasle su za **17%**, pa je kvadrat iznosio **1.733 eura** u prosjeku. U **Velikoj Gorici** vidljivo je povećanje od 11% (2.417 eura), **Samoboru** 10% (2.580 eura), **Zaprešiću** 4% (2.245 eura), a u **Ivanić-Gradu** neznatnih 1% (1.917 eura) u odnosu na 2022. godinu.

Kada govorimo o prodaji kuća, najveći rast cijena vidi se u **Osijeku (15%)**, gdje je prosječna tražena cijena kvadrata 963 eura. Zatim u **Samoboru (12%)**, uz prosječnu traženu cijenu od 1.458 eura po m², **Rijeci** (11% i prosječnih 1.877 eura) te **Splitu** (11% i prosječnih 4.162 eura). Rasle su tražene cijene kuća i u **Ivanić-Gradu** za 6%, a kvadrat je u prosjeku koštao 1.158 eura, dok **Zaprešić** jedini bilježi pad traženih cijena kuća i to za 8%, uz prosječnu cijenu od 1.241 eura po m².



Izvor: <https://blog.njuskalo.hr/novosti/cijene-nekretnina-i-dalje-rastu-nema-naznake-spustanja-trazenih-cijena-stambenih-kvadrata>

Tražene cijene stanova u Republici Hrvatskoj rastu 39 mjeseci uzastopce



NEKRETNINE U OŽUJKU

Prema novom istraživanju Njuškala provedenom na uzorku od 157 tisuća nekretnina, iste su u posljednjih godinu dana zabilježile rast od gotovo 7 i pol posto. Prosječne tražene cijene kvadrata stanova u Hrvatskoj bilježile su rast od 10 posto, dok su kuće skuplje za više od 6 posto. Usporedimo li trenutne tražene cijene stanova sa cijenama iz 2011. godine, vidljiv je rast za 7 posto, dok su cijene kuća rasle za više od 15 posto.

Tražene cijene stanova u Republici Hrvatskoj bilježe neprekidan rast 39 mjeseci uzastopce, točnije od početka 2016. godine. I dok se u početku navedenog razdoblja rast kretao na nekih 2 do 5 posto u odnosu na isti mjesec prošle godine, od početka 2018. godine prisutan je sve ubrzaniji godišnji skok cijena, što je vidljivo i na indeksu traženih cijena stanova u RH. Prosječni godišnji indeks traženih cijena stanova u RH u posljednjih 12 mjeseci iznosi 107,62.

Navedeni rast traženih cijena nekretnina može se smatrati izravnom posljedicom rasta potražnje za istima. Tako je upravo od početka 2018. godine zabilježen ubrzani rast posjećenosti na kategoriju Nekretnine. U prvom kvartalu 2018. godine zabilježeno je čak 17 posto više posjeta u odnosu na isto razdoblje godinu ranije. Rast posjećenosti se nastavio i ove godine, pa je tako u prvom kvartalu zabilježeno nešto više od 4 posto posjeta u odnosu na prošlu godinu, a čak 22 posto više nego u prvom kvartalu 2017. U ožujku je Njuškalo zabilježio čak 14 i pol milijuna detaljnih pregleda oglasa nekretnina, 3 posto više u odnosu na isti mjesec prošle godine.

Inozemna posjećenost čini čak 13 posto ukupne posjećenosti u ovoj kategoriji, a najtraženije nekretnine u ožujku su bile u Splitsko-dalmatinskoj i Primorsko-goranskoj županiji te u Gradu Zagrebu. Gledamo li tipove nekretnina, najtraženiji su stanovi i kuće na prodaju, i u ožujku je navedeno činilo čak dvije trećine ukupne potražnje za svim nekretninama za prodaju i najam.

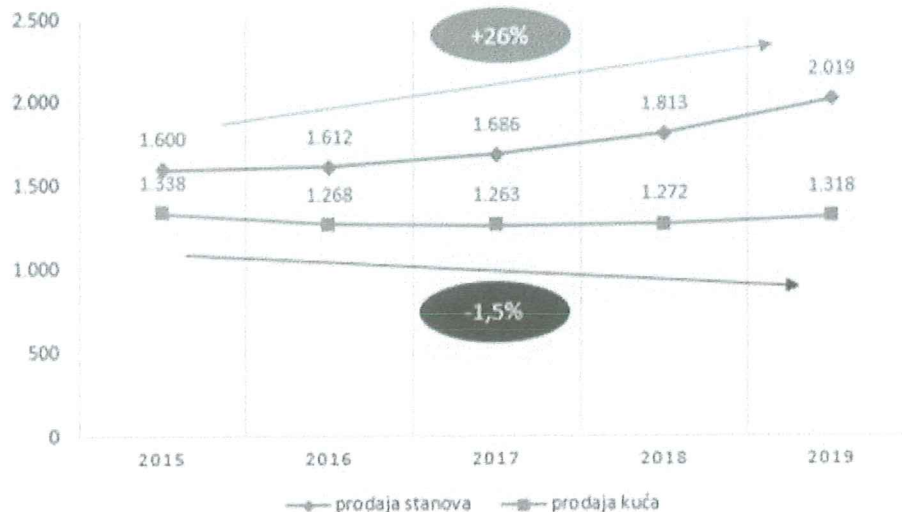
Iako je godišnji rast traženih cijena stanova na razini Hrvatske u ožujku iznosio gotovo 10 posto, pogledamo li detaljnije po gradovima, vidljivo je da on varira u ovisnosti o lokaciji. Tako je u Zagrebu godišnji rast prosječnih cijena kvadrata iznosio više od 11 posto, odnosno u samo 12 mjeseci prosječna cijena kvadrata stana skuplja je za 206 eura i trenutno ona iznosi 2.019 eura. Tako je, primjerice, za stan od 50 kvadrata u Gradu Zagrebu sada potrebno izdvojiti oko 10 000 eura više u odnosu na period prije godinu dana.

Rast traženih cijena stanova je prisutan u svim najvećim hrvatskih gradovima. Tako je prosječna tražena cijena kvadrata stana u Splitu u ožujku iznosila 2.838 eura, odnosno 246 eura više nego u istom mjesecu prošle godine, što iznosi rast od 10 posto. Gotovo identičan zabilježen je i u Zadru, gdje je prosječna tražena cijena kvadrata stana iznosila 2.138 eura. Osijek bilježi godišnji rast cijena stanova od 3 posto, a tamo je prosječna tražena cijena kvadrata stana u ožujku iznosila 966 eura.

GRAD ZAGREB

I dok je godišnji rast cijena stanova u glavnom gradu viši od 11 posto, cijene kuća tamo bilježe nešto manji rast. One su u odnosu na isti mjesec prošle godine rasle za nešto više od 3 i pol posto. Prosječna tražena cijena kvadrata kuće s okućnicom u Zagrebu u ožujku je iznosila 1.318 eura. Same cijene kvadrata kuća u Zagrebu u posljednjih 5 godina nisu previše oscilirale. Tako se prosječna cijena kvadrata kuće od 2015. do danas kretala u rasponu od 1.263 eura do 1.338 eura. Dok je u navedenom razdoblju rast cijena stanova u Zagrebu bio pravocrtan, kod kuća to nije slučaj, što je vidljivo i na grafu u nastavku.

*Prosječne tražene cijene kvadrata stanova
i kuća u Gradu Zagrebu za period 2015-2019*



Prosječne cijene u €/m² za Nekretnine u prodaji (prodaja stanova, prodaja kuća)

njuškalo

Izvor: <https://blog.njuškalo.hr/dom-i-vrt/trazene-cijene-stanova-u-republici-hrvatskoj-rastu-39-mjeseci-uzastopce>

5. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINA S REZULTATIMA OČEVIDA

k.č. 6543 k.o. Pula

Predmetna nekretnina, odnosno čestica k.č. 6543 k.o. Pula sa izgrađenom ugrađenom zgradom čini ulični niz u pješačkoj ulici Sergijevaca, nalazi se unutar PPU – Grada Pule, unutar GUP-a Grada Pule – mješovite namjene. Na predmetnoj čestici izgrađena je stambeno-poslovna građevina etažnosti P+1+T kao ugrađena građevina. Površina građevinske čestice iznosi 200 m². Prilikom očevida te uvidom u katastarski plan i izvadak iz zemljišne knjige, vidljivo je da sadašnje stanje na terenu odgovara stanju u zemljišnim knjigama i katastarskom planu. Čestica je lagano trapeznog oblika, položena u smjeru sjever-jug. Čestica ima direktn pristup sa javne površine.

ZGRADA P+1+T

Stambeno-poslovna zgrada izgrađena je prije cca 100 godina kao ugrađena zgrada. Zgrada se sastoji od prizemlja, kata i tavanskog dijela, U prizemlju se nalazi poslovni prostor, dok su na katu dva stana. Ostalo čini zajedničke dijelove zgrade, i to : ulazni hodnik, spremišta, stubište, terasa i tavanski prostor. Navedeni zajednički dijelovi zgrade, odnosno korisne površine zajedničkih dijelova zgrade su predmet kupoprodaje, gdje naručitelj želi otkupiti te dijelove od preostalog vlasnika. Opis zajedničkih dijelova zgrade prikazan je u grafičkom prilogu i u nastavku ovog nalaza i mišljenja. Predmet procjene ne čini zemljište ispod zgrade, kao ni priključci, budući svaki poseban dio ima svoje vlastite infrastrukturne priključke.

Predmetna zgrada nalaze se u centru Grada Pule. Poslovni prostor u vlasništvu grada Pule, ima neovisan i samostalan ulaz u poslovni prostor direktno s javne površine. Stanovi na I katu moraju koristiti zajedničko stepenište s hodnikom. Vanjski nosivi zidovi, izvedeni su od lomljenog kamena. Vanjske površine zida su ožbukane i obojane prema uličnom i stražnjem pročelju. Stanje žbuke i boje je dotrajalo. Unutarnji zidovi su ožbukani i obojani, i stanje je primjereno budući su izvršena ulaganja. Međukatne konstrukcije su drvene kao i krovna konstrukcija koja je izvedena na više krovnih voda. Pokrov je izveden s kupa kanalicama, gdje je na polovici krova izvršeno zamjena pokrova i dijelova krova. Na zgradi su izvedeni limarski radovi kao horizontalni i vertikalni oluci. Svijetla visina prizemlja prosječno iznosi od 365 – 370 cm, svijetla visina I kata iznosi 325 cm, dok svijetla visina tavanskog prostora u dijelu prema ulici iznosi od 55-230 cm, dok u stražnjem dvorišnom dijelu iznsoid od 0 – 140 cm.

Unutarnje stepenište je uklonjeno i izvedeno je novo stepenište koje vodi od prizemlja na I kat, dok su pojedine prostorije zajedničkih dijelova zgrade u posjedu naručitelja.

Tavanskom prostoru može se pristupiti sa krovne terase, preko metalnih jednokrakih stepeništa koje su danas zatvorene i natkrivene priručnim materijalom. Na dijelu krovne terase izvedena je i drvena nadstrešnica.

Unutarnja stolarija kao i vanjska je drvena, starijeg tipa, a zaštita od sunca je izvedena drvenim škurama.

Opis prostorija i površine zajedničkih dijelova zgrade prikazane su tabelarno u ovom procjembenom elaboratu. Podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama u prizemlju i na katu, dok u tavanskom prostoru nema obrada podova. Prizemni dio je uređen kao ugostiteljski prostor. Na I katu zatečene su stvari na zajedničkom dijelu dok tavanski prostor je neobrađen, vidljiva je struktura nosivih zidova od kamena s mjestimičnim tragovima žbuke. Na podu su zatečene drvene daske a krov je drveni s vidljivim drvenim gredama i daščanom oplatom. Daščana oplata datira iz novijeg vremena. Zatečen je ugrađen krovni drveni prozor. U procjembenom elaboratu prikazane su fotografije kojima je vidljivo stanje nekretnine.

Predmet ovog procjembenog elaborata je tržišna vrijednost zajedničkih dijelova zgrade, vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa u volumenu zajedničkih dijelova zgrade i bez vrijednosti posebnih dijelova zgrade, pripadajućeg zemljišta i samih priključaka na koji su priključeni posebni dijelovi zgrade.

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA
OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEĆU NA VRIJEDNOST

Stambenoposlovna zgrada izgrađena na k.č. 6543 k.o. Pula

NKP – zajedničkih dijelova zgrade	100,26 m2
BRP	-,- m2
BV – zajedničkih dijelova zgrade	591,72 m3
Površina parcela	200 m2
Namjena	Stambena / poslovna
Godina izgradnje	Prije 100 godina.
Katnost	P+1+T
Gradska Zona	Centar - Pula
Prometne veze	Pješačka zona
Parkiranje	-
Konstrukcija	
- Temelji	Kameni
- Nosivi zidovi	Kamen
- Međukatna konstrukcija	Drvena/AB
- Krovna konstrukcija	drvena
- Limarija	Pocinčani lim
Pročelje	Ožbukano / obojeno – dotrajalo
Obrada zidova	Ožbukano/obojeno
Stolarija	
- Unutrašnja stolarija	Drvena
- Vanjska stolarija	Drvena
Instalacije	
- Elektroinstalacije	- ima
- Telefon	
- Vodovodna instalacija	- Ima
- Kanalizacija	- Ima
- Dimnjak	- Ima
- Parlafon	-
- Centralno grijanje	-
Klima uređaj	- Imaju posebni dijelovi
Sanitarni čvor	- imaju svi posebni dijelovi
Održavanje	- prosječno
Okoliš	dobar
Opći dojam	<p>POZITIVAN Lokacija je dobra. Nekretnina ima direktan pristup s javne površine – pješačka zona, nekretnina evidentirana i povezana u zemljišnoj knjizi i evidentirana u katastarskom planu, legalna građevina – postojeća. U zajedničkim dijelovima Prizemlja i I kata izvršena su ulaganju.</p> <p>NEGATIVAN Loša energetska učinkovitost, loše održavanje pročelja zgrade</p>

STAMBENA GRAĐEVINA izgrađena na k.č. 6543 k.o. Pula
1/A 1. GEOMETRIJSKI PODACI – POVRŠINE I VOLUMEN

Visina	Namjena	Površina x koeficijent	NKP M2	Brutto površina M2	BVO M3
	ZGRADA – ukupno	230,42	100,26	-----	591,72
	- PRIZEMLJE	48,69	34,44		
H=366	- Ulazni dio	17,32 x 1,00	17,32		
H=361	- Hodnik	22,87 x 1,00	12,87		
H=370	- Spremište	4,25 x 0,50	2,13		
H=370	- Spremište	4,25 x 0,50	2,12		
	I KAT	46,03	28,39		
H=320	- Stubište s hodnikom	15,21 x 1,00	15,21		
H=320	- Spremište	0,90 x 1,00	0,90		
H=320-	- Dio kupaonice	3,75 x 1,00	3,75		
H=----	- Otvorena terasa sa stepeništem	34,15 x 0,25	8,53		
	TAVANSKI PROSTOR	135,70	37,43		
	- Tavan 1 – 18,85 m2				
H=30-100	- - 7,05 m2	7,05 x 0,15	1,06		
H=100-220	- - 11,80 m2	21,60 x 0,35	4,13		
	- Tavan 2 – 20,45 m2				
H=30-100	- - 9,54 m2	9,54 x 0,15	1,43		
H=100-220	- - 10,91 m2	10,91 x 0,35	3,82		
	- Tavan 3 – 44,25 m2				
H=30-100	- - 8,53 m2	8,53 x 0,15	1,28		
H=100-220	- - 35,72 m2	35,72 x 0,35	12,50		
	- Tavan 4 – 42,35 m2				
H=30-100	- - 8,08 m2	8,08 x 0,15	1,21		
H=100-220	- - 34,27 m2	34,27 x 0,35	12,00		
	SVEUKUPNO: površine preuzete iz projekta postojećeg stanja s uključen koefic.				

1/A.2. Vrijednost komunalnog doprinosa (VKd) – I zona - zgrada

- $VKd = BV \times 14,68 \text{ EUR} = 591,72 \times 14,68 \text{ EUR/m}^3 = 8.686,45 \text{ EUR}$
 - Prizemlje: $66,76 \times 3,95 = 263,70 \text{ m}^3$
 - Kat: $22,90 \times 3,95 = 90,45 \text{ m}^3$
 - Terasa: $41,19 \times 1,00 = 41,19 \text{ m}^3$
 - Tavanski prostor:
 $113,27 \times 2,77/2 = 156,87 \text{ m}^3$
 $45,68 \times 1,73/2 = 39,51 \text{ m}^3$

Ukupno: 591,72 m³

1/A.3. Vrijednost vodnog doprinosa (VVd) – Zona A 2B – zgrada

$VVd = BV \times 0,78 \text{ EUR/m}^3 = 591,72 \times 0,78 \text{ EUR/m}^3 = 461,54 \text{ EUR}$

1/A.4. Vrijednost priključaka (Vp) – ne utvrđuje se vrijednost priključaka

1/A.5. Vrijednost zemljišta (Vz) – ne utvrđuje se vrijednost zemljišta

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**IZRAČUN NOVE GRAD. VRIJEDNOSTI – ZGRADA izgrađena na k.č. 6543 k.o. Pula**

Korisna površina zgrade	Jedinična cijena ekv. Obj. EUR/m2 (BILTEN XII/2022 – Rijeka) – 1.542,38	Nova građevinska vrijednost Eur
100,26	1.216,55	121.971,30

Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2024. god.	
Godina izgradnje	Oko 100 god.	
Starost zgrade	100 godina	
OVK	120 godina	
Preostali vijek korištenja	20 godina	
Odabrani faktor korištenja FK	3	A-1,5 B-3 C-2
OOVK	40 % (0,40 x 120) = 48,00	
Relativna starost G/OVK	100/120 = 0,83 (83 %)	
Zamjenska starost zgrade	120-47,00=72,00	
Linearni otpis	72,00/120=60,00 %	73.182,78
Preostala vrijednost		48.788,52
Građevinska vrijednost		48.788,52

VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Vrsta troška	BRP – m2	BVO – m3	EUR/m3	Ukupno - Eur/m3
Komunalni dopr.	---	591,72	14,68	8.686,45
Vodni doprinos	---	591,72	11,81	461,54
UKUPNO				9.147,99

VRIJEDNOST TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA – nema na zajedničkim dijelovima**REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI STAMBENOPOSLOVNE GRAĐEVINE BEZ ZEMLJIŠTA**

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE - zajednički dijelovi	48.788,52 eur
VRIJEDNOST DOPRINOSA	9.147,99 Eur
UKUPNO	57.936,51 EUR

Analiza troškova građenja u odnosu na etalonsku cijenu građenja – za zajedničke dijelove zgrade

Grupa troškova 300

310 Građevna jama	2,6 %	
320 Temeljenje	5,1 %	
330 Vanjski zidovi	25,2 %	
340 Unutarnji zidovi	18,5 %	- ne izvode se
350 Stropovi	18,7 %	
360 Krovovi	8,7 %	
370 Građevinske ugradnje	0,7 %	- nema
390 Ostale konstrukcije	3,5 %	- nema
Građenje ukupno:	83,0 %	- 60,30%

Grupa troškova 400

410 Vodovod, odvod., plin	6,7 %	- nema
420 Grijanje	5,9 %	- nema
430 Obrada zraka	0,5 %	- nema
440 Jaka struja	2,8 %	- ima
450 Komunikacijske inst.	0,6 %	- nema
460 Transportni uređaji	0,4 %	- nema
470 Posebna postrojenja	0,1 %	- nema
480 Automatika zgrade	0 %	- nema
490 Ostale instalacije	0 %	- nema
Instalacije ukupno:	17,0 %	- 2,80 %

Okvirni troškovi ukupno: 63,10 %

1.542,38 x 0,631 = 973,24 + PDV = 1.216,55 EUR

6. ZAVRŠNO MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost (korisnih površina) zajedničkih dijelova zgrade na nekretnini označenoj kao:

k.č. 6543 ULICA SERGIJEVACA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pula, ULICA SERGIJEVACA 65, upisana u zk.ul. 12206 A k.o. Pula

Redni broj	CJELINA	POVRŠINA M2	=	EURO €
	Zajednički dijelovi zgrade k.č. 6543 k.o. Pula	100,26	=	57.936,51
		USVOJENO		57.900,00

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE
Na k.č. 6543, ULICA SERGIJEVACA, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE,
Pula, ULICA SERGIJEVACA 65, površine 200 m2, upisana u zk. ul.
12206 A k.o. Pula
iznosi
57.900,00 eur**

U prilogu :

1. Fotografije
2. Tlocrti i presjek
3. Izvadak iz zemljišne knjige e_izvadak
4. Izvadak katastarskog plana e_izvadak
5. Posjedovni list e_izvadak

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

Pula, 27. lipnja 2024. godine

FOTOGRAFIJE
PROČELJE I ULAZNI DIO



PRIZEMLJE

Suad Kadrić, ovl.ing.grad. HR – 52100 Pula, Divkovičeva 4
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4Su-2014/08 od 23.prosinca 2020.





IKAT

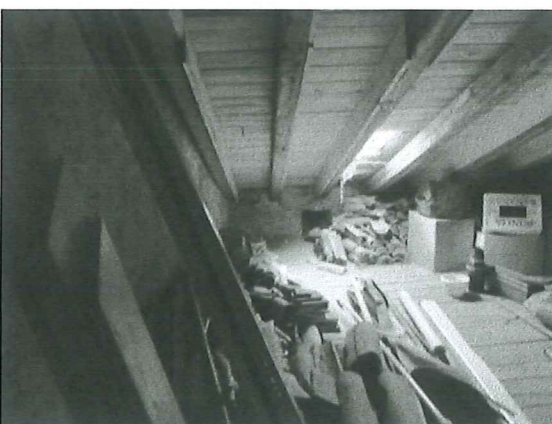




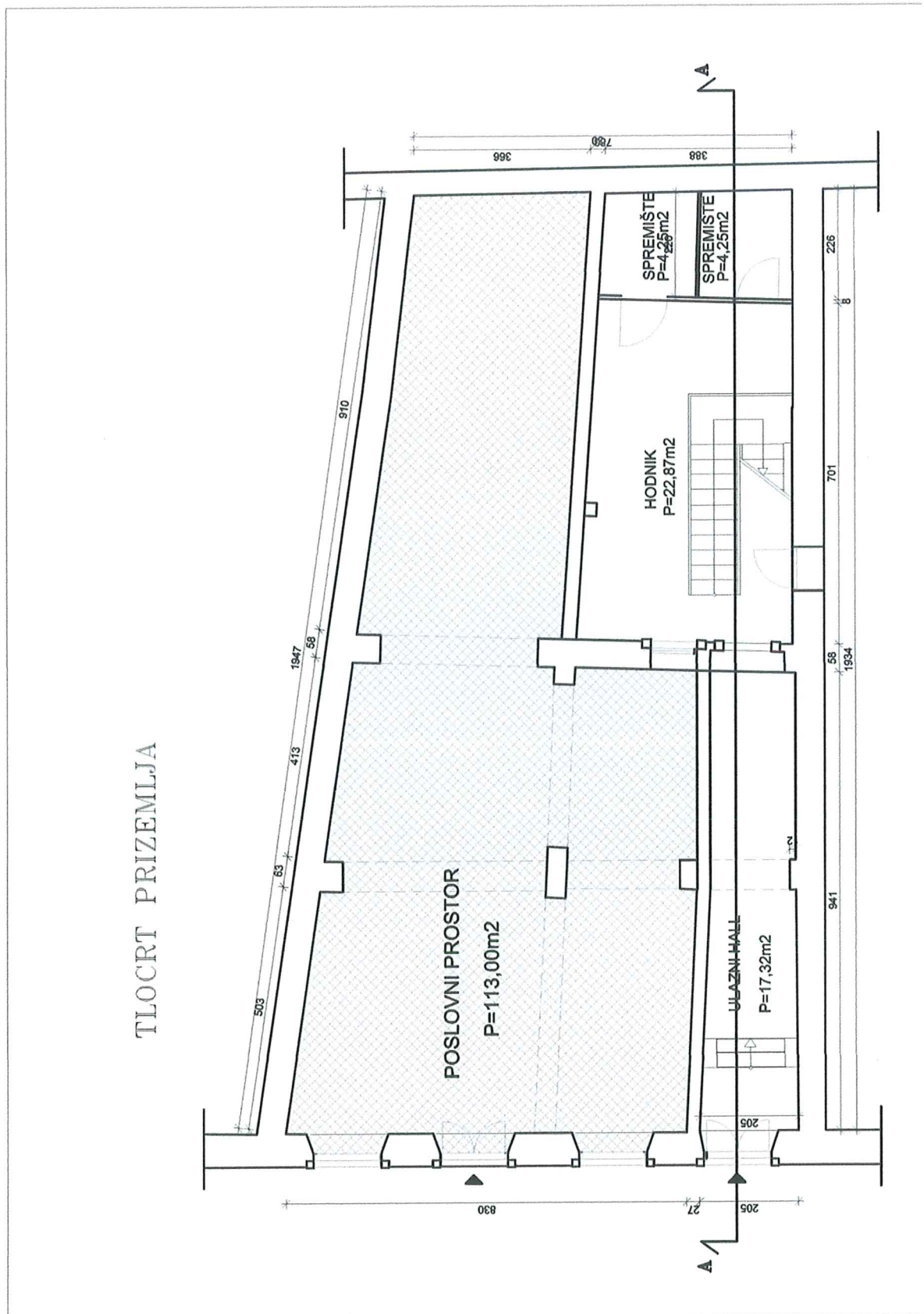
KROVNA TERASA

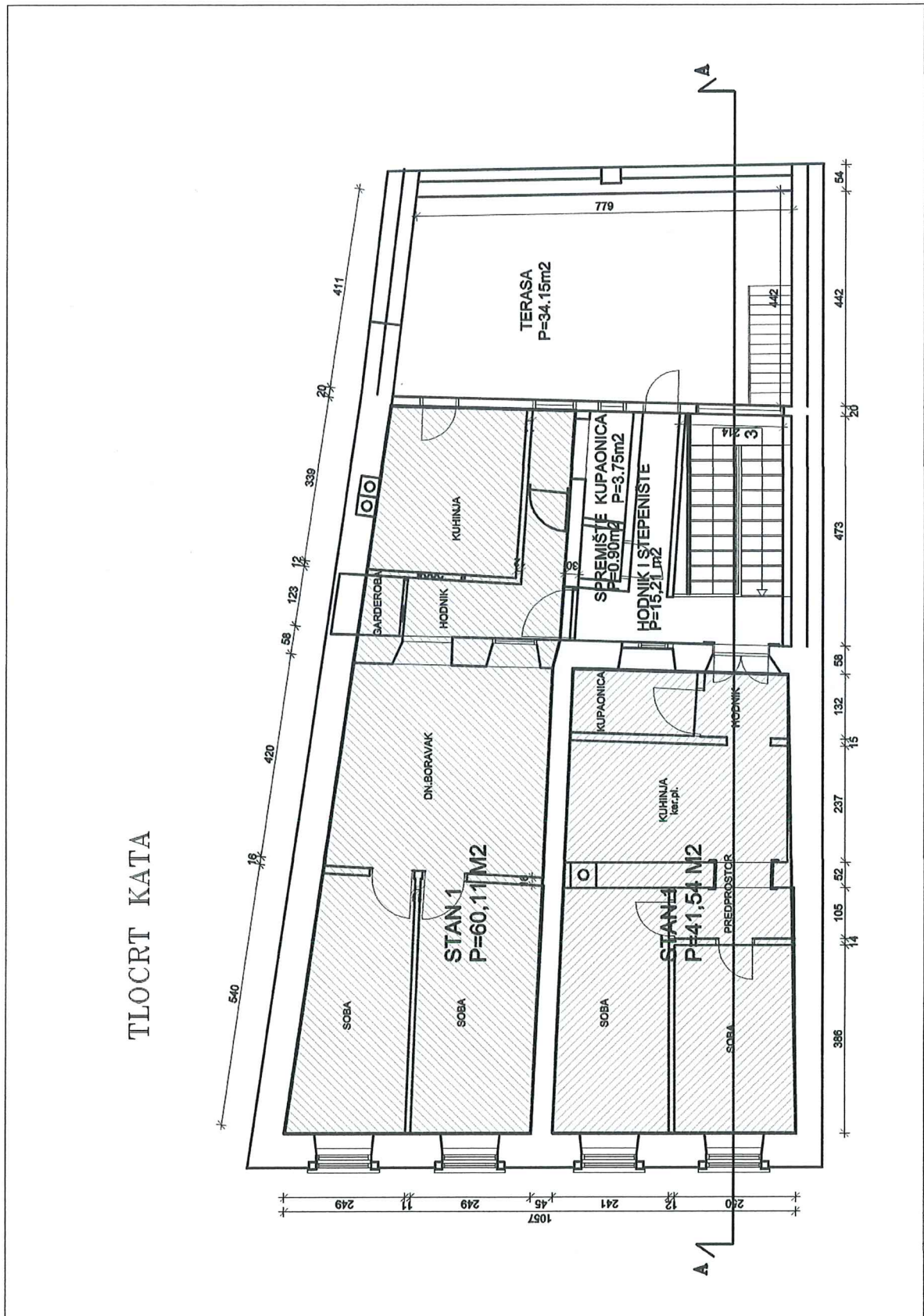


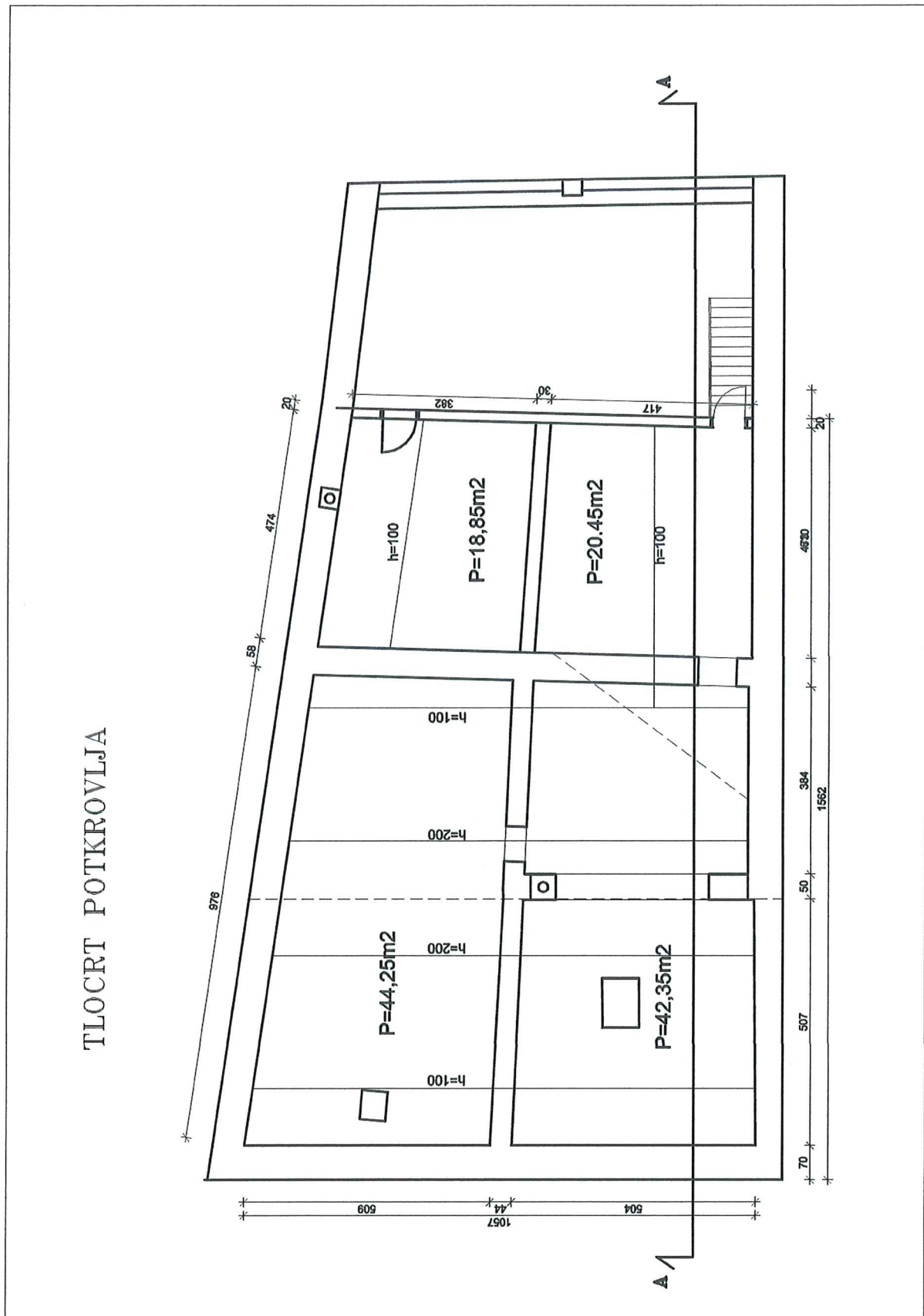
TAVANSKI PROSTOR

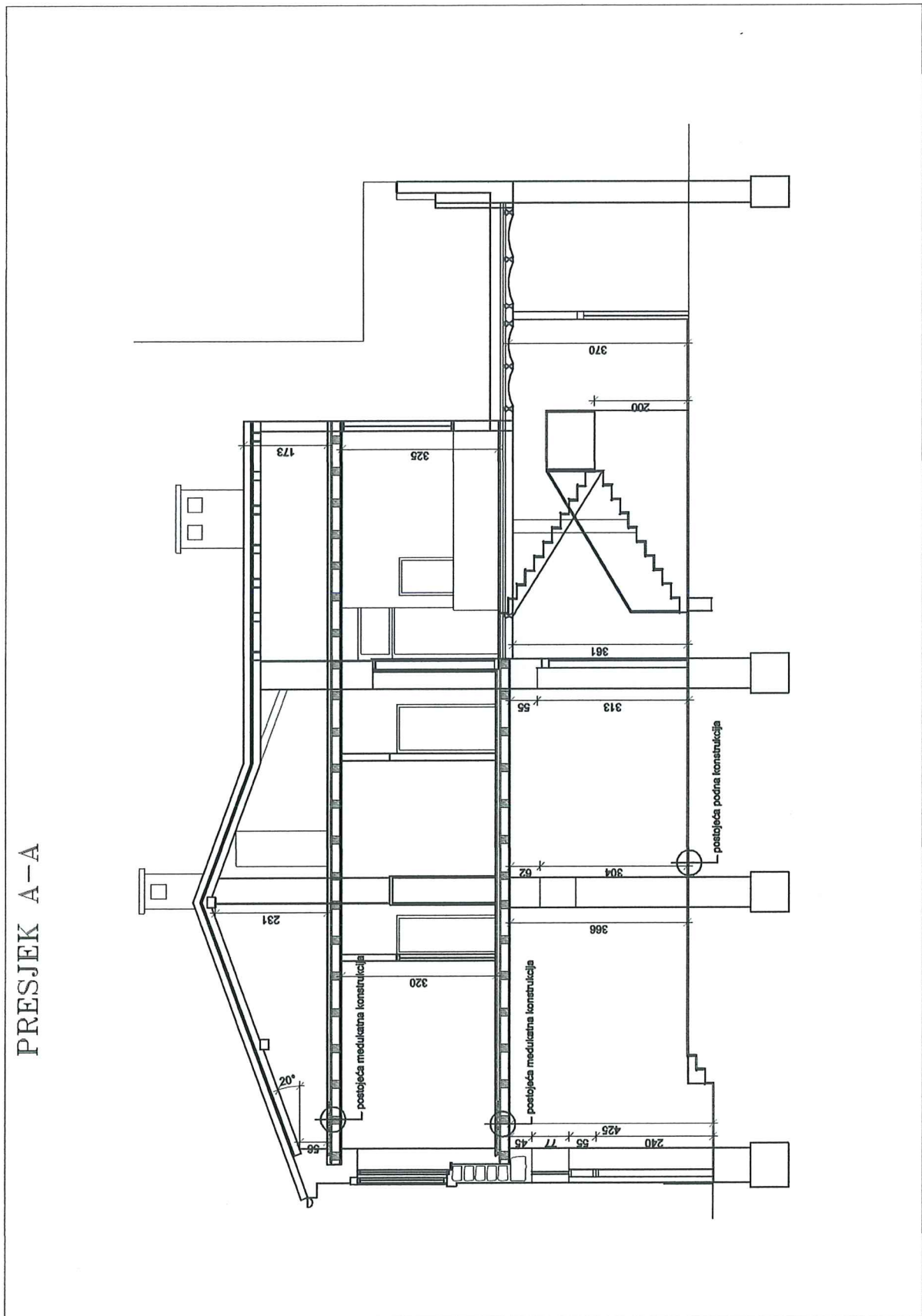














REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 27.06.2024. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 12206 A

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3426/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6543	ULICA SERGIJEVACA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pula, ULICA SERGIJEVACA 65			200	
		UKUPNO:			200	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 08.05.2012. broj Z-4941/12 Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč.br.zgr. 579 priložen akt za uporabu, odnosno Uvjerenje Državno geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, klasa: 935-08/12-02/665, ur.broj: 541-24-2-01/04-12-2 od 07. svibnja 2012. godine.	
4.1	Zaprimljeno 03.03.2021.g. pod brojem Z-3426/2021 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 11.02.2021, čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji, zabilježuje se da je za evidentiranje građevine (zgrada mješovite uporabe - 200 m2) na kč.br. 6543 u katastarskom operatu k.o. Pula priložen akt - Rješenje o izvedenom stanju Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjeka za gradnju u Istarskoj županiji klasa: UP/I-361-03/13-07/4493, urbroj: 2168/01-03-04-0432-15-15 od 12. veljače 2015. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri spavaće sobe kuhinje kupaonice i hodnika ukupne površine 60,11 m2 GJEVELEKAJ PAULO, OIB: 73610518920, ULICA SERGIJEVACA - VIA SERGIA 65, PULA 52100 PULA (POLA)	
5.	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, nužnika i hodnika ukupne površine 41,54 m2 GJEVELEKAJ PAULO, OIB: 73610518920, ULICA SERGIJEVACA - VIA SERGIA 65, PULA 52100 PULA (POLA)	
6.	Suvlasnički dio: 1/3 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju koji se sastoji od: 3 poslovne prostorije i 1 sanitarnog čvora ukupne površine 113,00 m2	

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12206 A

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.06.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 6543

Stanje na dan: 27.06.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvomo mjerilo 1:1





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

Stanje na dan: 27.06.2024. 10:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 12699
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
6	1/3	GRAD PULA - POLA, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79517841355
5	1/3	GJEVELEKAJ PAULO, ULICA SERGIJEVACA 65, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73610518920
4	1/3	GJEVELEKAJ PAULO, ULICA SERGIJEVACA 65, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73610518920

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6543	ULICA SERGIJEVACA	200	39		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pula, ULICA SERGIJEVACA 65	200			
Ukupna površina katastarskih čestica				200			

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