

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21) Gradonačelnik Grada Pule dana 17. veljače 2021. godine, donosi

ODLUKU **o kupnji zemljišta - odvojak sa Šišanske ceste**

I

Utvrđuje se:

- da je dana 7. srpnja 2020. godine između Grada Pule i trgovačkog društva Geomatika d.o.o. zaključen Ugovor KLASA: 944-09/18-03/13 URBROJ: 2168/01-03-03-0292-20-3, kojim je regulirano financiranje uređenja pristupne prometnice (odvojka sa Šišanske ceste) na nekretnini k.č. br. 2768/1 k.o. Pula,
- da je sukladno navedenom Ugovoru, društvo Geomatika d.o.o. kao investitor u obvezi financirati rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem će se graditi prometnica,
- da nekretnina k.č. br. 2768/1 k.o. Pula površine 606 m² u zemljišnim knjigama dolazi upisana kao vlasništvo društva Geomatika d.o.o., Pula, Milanovićeve ulica 16,
- da je Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh iz siječnja 2021. godine, utvrđena naknada za nekretninu k.č. br. 2768/1 k.o. Pula površine 606 m² u ukupnom iznosu od 48.800,00 kn,
- da se društvo Geomatika d.o.o. suglasilo sa Procjembenim elaboratom d.o.o. odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje pristupne prometnice u dijelu naselja Šikići - odvojka sa Šišanske ceste, između trgovačkog društva Geomatika d.o.o. OIB: 72306055229, Pula, Milanovićeve ulica 16 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola OIB: 79517841355, Pula, Forum 1 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 2768/1 k.o. Pula površine 606 m².

Kupoprodajna cijena za nekretninu k.č. br. 2768/1 k.o. Pula površine 606 m² iznosi ukupno 48.800,00 kn te će se ista prebiti sa troškovima koje je društvo Geomatika d.o.o. dužno isplatiti Gradu Pula sukladno Ugovoru KLASA: 944-09/18-03/13 URBROJ: 2168/01-03-03-0292-20-3 od 7. srpnja 2020. godine.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule-Pola provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 2768/1 k.o. Pula površine 606 m².

III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/20-01/965

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-21-9

Pula, 17. veljače 2021.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20 i 4/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se između društva Geomatika d.o.o. kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca, sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 2768/1 k.o. Pula površine 606 m², koja u cijelosti predstavlja sastavni dio pristupne prometnice u dijelu naselja Šikići - odvojka s Šišanske ceste.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 7. srpnja 2020. godine između Grada Pule i trgovačkog društva Geomatika d.o.o. zaključen je Ugovor KLASA: 944-09/18-03/13 URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-20-3, kojim je regulirano financiranje uređenja pristupne prometnice (odvojka sa Šišanske ulice) na nekretnini k.č. br. 2768/1 k.o. Pula, u vlasništvu društva Geomatika d.o.o.

Sukladno navedenom Ugovoru, društvo Geomatika d.o.o. kao investitor u obvezi je financirati rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem će se graditi prometnica.

Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh iz siječnja 2021. godine, utvrđena je naknada za nekretninu k.č. br. 2768/1 k.o. Pula površine 606 m² u ukupnom iznosu od 48.800,00 kn.

Društvo Geomatika d.o.o. suglasilo se sa Procjembenim elaboratom d.o.o. odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

S obzirom da je društvo Geomatika d.o.o. kao investitor ujedno i vlasnik navedene nekretnine, iznos kupoprodajne cijene za k.č. br. 2768/1 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 48.800,00 kn prebiti će se s troškovima koje je društvo Geomatika d.o.o. dužno isplatiti Gradu Pula sukladno Ugovoru KLASA: 944-09/18-03/13 Urbroj: 2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 07. srpnja 2020. godine.

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

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R3-R0459-411190 Zemljište - stvarni troškovi gradnje (Ugovor o financiranju Ugovoru KLASA: 944-09/18-03/13 URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 7. srpnja 2020. godine, zaključen sa društvom GEOMATIKA d.o.o.)

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

Grad Pula-Pola, (OIB:79517841355), Forum 1 zastupan po Gradonačelniku Borisu Miletić, s jedne strane

i
GEOMATIKA d.o.o. Pula (OIB 72306055229) iz Pule, Milanovićeve ulica 16
zastupano po članu uprave Bojanu Mlatac, s druge strane

zaključili su

UGOVOR

Članak 1.

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju međusobne odnose koji proizlaze iz interesa investitora GEOMATIKA d.o.o. Pula (u daljnjem tekstu: investitor) da sudjeluje u financiranju uređenja pristupne prometnice na k. č. 2768/1 k.o. Pula (nastala parcelacijom od k.č. br. 2768 k.o. Pula) , do budućih građevinskih čestica k.č. br. 2768/2, 2768/3, 2768/4, 2768/5, 2768/6, 2768/7, 2768/8, 2768/9 i 2768/10 sve k.o. Pula (nastale parcelacijom dijelova k.č. br. 2768 k.o. Pula)

Utvrđuje se da će investitor financirati temeljem ovog Ugovora pripremu zemljišta za izgradnju – izradu idejnog rješenja, glavnog projekta s troškovnikom, ishodovanje građevinske dozvole, geodetske usluge, te ostalu dokumentaciju nužnu za ishodovanje akta o gradnji prometne površine s javnom rasvjetom, izrada elaborata procjene vrijednosti zemljišta i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem će se graditi prometnica, te izgradnju prometnice do razine uređenosti – makadam s javnom rasvjetom.

Utvrđuje se da će se temeljem Ugovora poduzimati radnje iz stavka 2. ovog članka u svrhu realizacije prema redoslijedu i prema uplati potrebnih financijskih sredstava od strane investitora.

Članak 2.

Utvrđuje se da je Grad Pula-Pola dao suglasnost na zaključenje ovog Ugovora temeljem Zaključka Gradonačelnika Klasa: 340-03/18-01/79, Ur.broj: 2168/01-03-03-01-0321-18-5 .

Predračunom Klasa: 340-03/18-01/79, Ur. broj: 2168/01-03-03-01-0321-18-2 procijenjena je vrijednost pripreme za izgradnju i izgradnju prometnice do razine uređenosti-makadam s javnom rasvjetom. Predračunom nije obuhvaćeno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa zemljišta na kojem će se graditi prometnica, a vrijednost zemljišta utvrditi će se na temelju elaborata procjene vrijednosti sukladno propisima o procjeni vrijednosti nekretnina.

Zaključak Gradonačelnika Grada Pula-Pola Klasa: 340-03/18-01/79, Ur.broj: 2168/01-03-03-01-0321-19-5 i Predračun Klasa: 340-03/18-01/79, Ur. broj: 2168/01-03-03-01-0321-18-2 čine privitak ovog Ugovora.

Investitor se obvezuje Gradu Pula-Pola platiti na ime troškova pripreme za izgradnju iznos od 30.000,00 kuna u roku 30 dana od potpisivanja ovog Ugovora, a preostali iznos će plaćati prije poduzimanja radnju u svrhu realizacije ugovora.

Članak 3.

Plaćeni iznos troškova uređenja prometnice priznat će se u plaćeni iznos komunalnog doprinosa investitorima koji će graditi građevine na građevinskim česticama k.č. br. 2768/2, 2768/3, 2768/4, 2768/5, 2768/6, 2768/7, 2768/8, 2768/9 i 2768/10 sve k.o. Pula (nastale parcelacijom dijelova k.č. br. 2768 k.o. Pula) ili građevinskim česticama nastalim preparcelacijom katastarskih čestica navedenih u ovom članku.

Članak 4.

Grad Pula-Pola obvezuje se započeti s poduzimanjem radnji u svrhu izvršenja ovog Ugovora odmah po uplati iznosa iz članka 2. stavak 4. ovog Ugovora.

Imovinsko-pravni odnosi riješiti će se nakon izrade elaborata procjene vijednosti zemljišta na kojem će se graditi prometnica sa pripadajućom infrastrukturuom do stupnja izvedenosti definiranog člankom 1. ovog ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će investitor po pozivu od strane Grada Pula-Pola uplaćivati potrebna sredstva, a Grad Pula-Pola će provesti odgovarajuće postupke nabave i radnje u cilju izvršenja ovog Ugovora.

Konačni obračun svih troškova bit će dostavljen investitoru nakon završetka svih radnji koje će se poduzeti u svrhu realizacije ovog Ugovora, a nakon toga će ugovorne strane sklopiti Aneks ovog Ugovora.

Članak 5.

Ovaj Ugovor objavit će se u Službenim novinama Grada Pule sukladno odredbi članka 167. stavak 5. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17 i 114/18).

Članak 6.

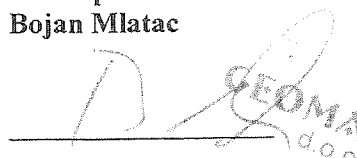
Ugovorne strane će eventualni spor nastojati riješiti prvenstveno mirnim putem, a u suprotnom spor će rješavati nadležni sud.

Ugovorne strane u znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora istog potpisuju.

Ovaj Ugovor sastavljen je u (5) istovjetnih primjeraka, od kojih Grad Pula-Pola zadržava četiri (4) primjerka, a investitor jedan (1) primjerak.

Broj:
Pula, 13. 07. 2020.

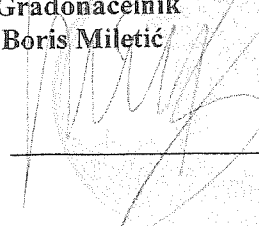
GEOMATIKA D.O.O.
Član uprave
Bojan Mlatac



GEOMATIKA
d.o.o.

KLASA:944-09/18-03/13
URBROJ:2168/01-03-03-0292-20-3
Pula, 07.07.2020

GRAD PULA-POLA
Gradonačelnik
Boris Miletić



GRAD PULA-POLA

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina

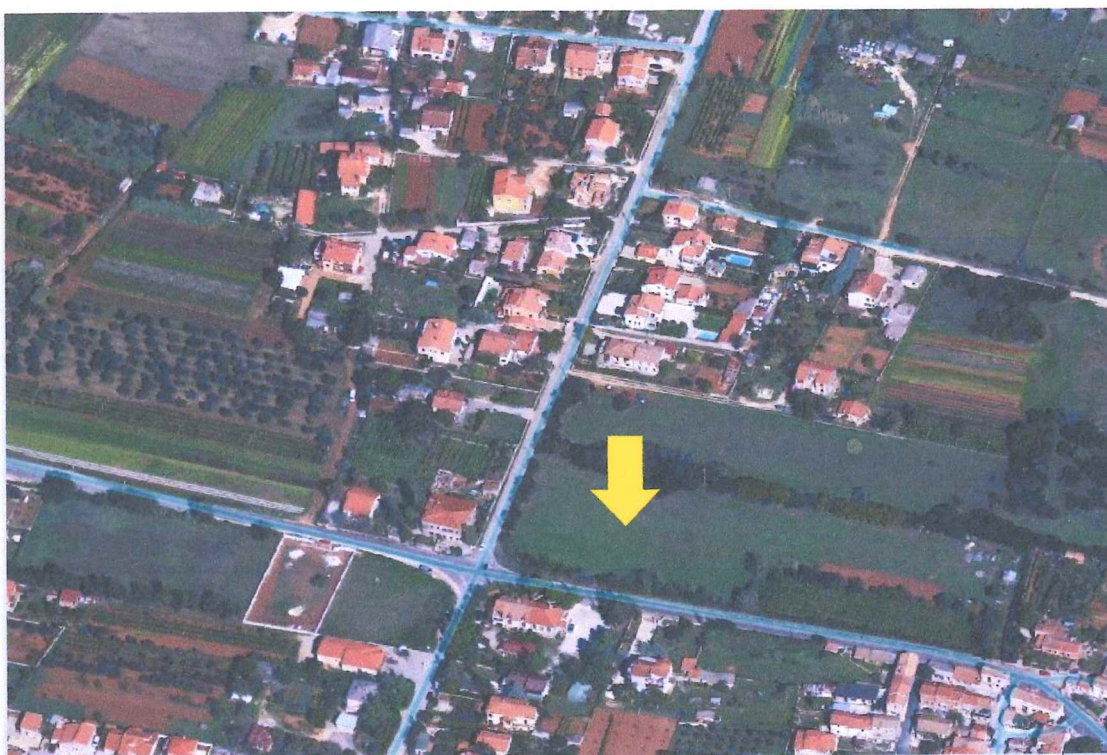
Rješenje br:4Su-914/14

52100 Pula, Kašćuni 1

Telefon:0992303582

E-mail:jasminka.doblanovic@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT



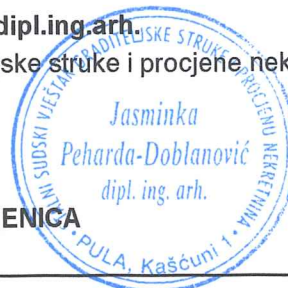
NEKRETNINA	:	Građevinsko zemljište - k.č. 2768/1 k.o. Pula
LOKACIJA	:	52100 Pula, Šikići
NARUČITELJ	:	Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu OIB:79517841355
SVRHA	:	Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za izvlaštenu nekretninu

Pula, siječanj 2021.

NARUČITELJ: Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu

VLASNIK: GEOMATIKA D.O.O., MILANOVIĆEVA ULICA 16, PULA 52100 PULA
(1/1)
OIB: 72306052229

IZVRŠITELJ: **Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.**
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište - k.č. 2768/1 k.o. Pula	
Adresa:	52100 Pula, Šikići	
Zemljišnoknjižni uložak:	5175	
Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje	2768/1	površine 606m²
Katastarska općina:	Pula	
Općinski sud u	Puli	
Namjena:	Građevinsko zemljište	
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za izvlaštenu nekretninu	
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja	

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje:

Posljedični gubici: nema

Posljedični dobici: ima

Mišljenja sam da naknada za izvlaštenje

za nekretninu koja se izvlašćuje: Građevinsko zemljište k.č.br. 2768/1 k.o. Pula
na lokaciji: 52100 Pula, Šikići

iznosi:

48.800,00 kn

ili po tečaju

1 € = 7,5637

6.451,87 (€)



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-914/14
Datum: 30. prosinca 2019.

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), 30. prosinca 2019.,

riješio je

I JASMINKA PEHARDA-DOBLANOVIĆ, OIB: 74767382290, od oca Janka, rođena 10. ožujka 1961., diplomirana inženjerka arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 28. prosinca 2019., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jasminka Peharda-Doblanović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrdu o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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 prilikom 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. Jasminka Peharda-Doblanović, Pula, Kašćuni 1
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





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-914/14-28
Datum: 3. siječnja 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli - Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/8), te čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 3. siječnja 2020.,

riješio je

Ispravlja se Rješenje poslovni broj. 4 Su-914/14 od 30. prosinca 2019. u stavku 1. izreke u odnosu na područje vještačenja - struka, na način da pravilno glasi: "graditeljstvo i procjena nekretnina".

U preostalom dijelu gore navedeno rješenje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola, poslovni broj 4 Su-914/14 od 30. prosinca 2019. Jasminka Peharda-Doblanović ponovno je imenovana stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine. Uvidom u naprijed navedeno rješenje utvrđeno je da je očitom omaškom u pisanju izostavljeno područje vještačenja koje se odnosi na procjenu nekretnina (prošireno rješenjem poslovni broj 4 Su-914/14-17 od 21. ožujka 2016.) te umjesto struke graditeljstvo, treba pravilno stajati: struke graditeljstvo i procjena nekretnina.

Slijedom navedenog postupajući po službenoj dužnosti valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda
Iztok Krbec

SADRŽAJ:

- 1. Prijedlog**
- 2. Zadatak**
- 3. Nalaz**
 - 3.1 Lokacija nekretnine
 - 3.2 Identifikacija
 - 3.2.1. Zemljišne knjige
 - 3.2.2. Katastar
 - 3.3. Prostorno planska dokumentacija
 - 3.4. Zatečeno stanje nekretnine
 - 3.5. Dokumentacija
- 4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 5. Odabir metode procjenjivanja**
- 6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 6.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 6.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje
 - 6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - 6.3.3. Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka
- 7. Rekapitulacija - zaključak**
- 8. Izjava vještaka**
- 9. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 10. Prilozi**

1. Prijedlog

Na temelju zahtjeva naručitelja, Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu zatražena je izrada procjene iznosa naknade za izvlaštenje nekretnine.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli, katastarska čestica br. 2768/1 k.o. Pula upisana u ZK uložak 5175 Općinskog suda u Puli, zemljišno-knjižni odjel Pula, katastarska općina Pula.

2. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine radi utvrđivanja naknade za izvlaštenje u svrhu pripreme za izgradnju pristupne prometnice na k.č. 2768/1 (nastale parcelacijom k.č. 2768) do budućih građevnih čestica - k.č.br. 2768/2, 2768/3, 2768/4, 2768/5, 2768/6, 2768/7, 2768/8, 2768/9 i 2768/10 sve k.o. Pula.. Prema nalogu naručitelja potrebno je izraditi izračun naknade sukladno pozitivnim propisima.

Parcelacija je nastala neposredno temeljem odredbi Prostornog plana uređenja Grada Pule.

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Svrha zadatka je utvrđivanje visine naknade za izvlaštenje k.č.br. 2768/1 k.o. Pula za potrebe pripreme za izgradnju prometnice koja će se vezivati na Šišansku cestu, a kolno će opskrbljivati katastarske čestice nastale parcelacijom iste k.č. 2768 k.o. Pula. Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 25.01.2021. godine.

Sukladno čl. 49 Zakona o procjeni nekretnina tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 46. točke 3. Zakona utvrđuje se na temelju odredbi Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Člankom 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br.: 5175 k.o. Pula, stanje na dan 23.01.2021.

2 E - Posjedovni list br. 15375 stanje na dan 23.01.2021.

3. E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 24. 01. 2021.

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina katastarska čestica 2768/1 k.o. Pula se nalazi u istočnom perifernom dijelu grada Pule, gradska četvrt Šikići. Šikići su od centra grada udaljeni oko 4km. Lokacija se nalazi neposrednu uz glavnu prometnicu Pula - Šišan, Šišanska cesta.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
5175	Pula	2768/1	PUT	606,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				606,00

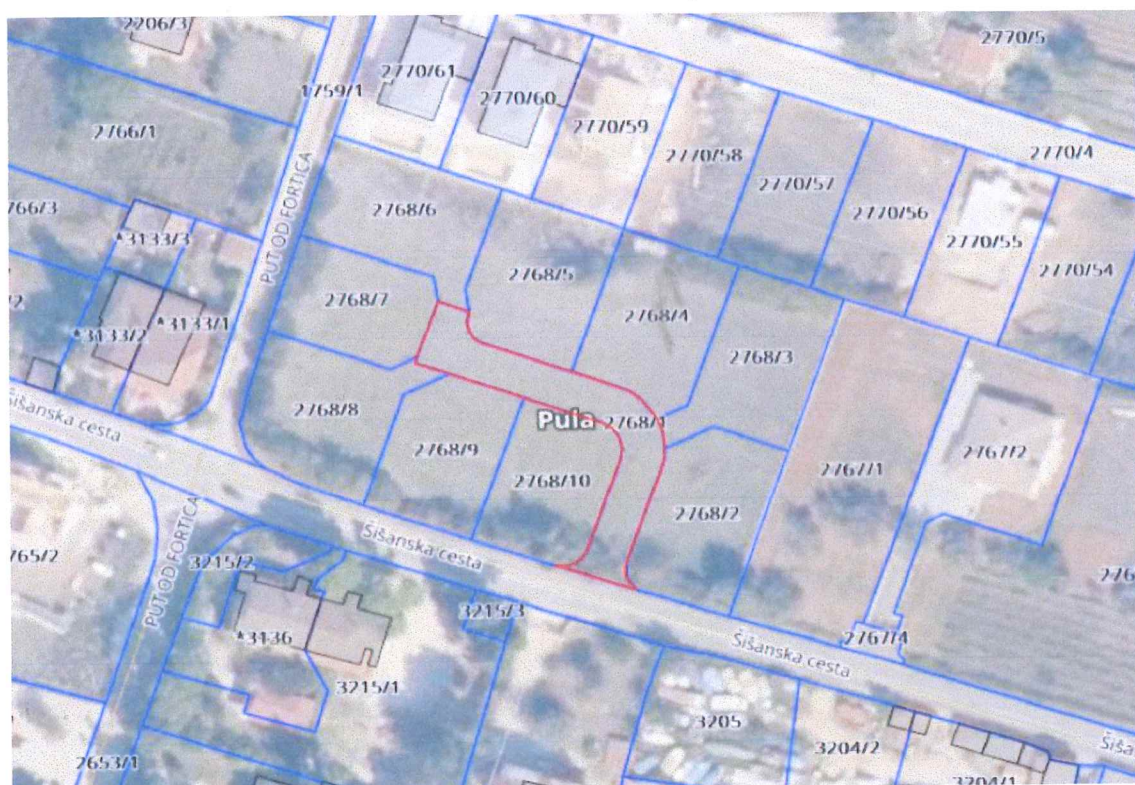
Vlasnik: GEOMATIKA D.O.O., MILANOVIĆEVA ULICA 16, PULA 52100 PULA (1/1)
OIB: 72306052229

Zabilježba: nema

Teret: služnost prolaska vodovodnog cjevovoda

3.2.2. KATASTAR

K.č.br. 2768/1 k.o. Pula koja je predmetom izvlaštenja označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 15375

izvor:www.katastar.hr

Stanje na dan 23.01.2021.

k.o. Pula

2768/1	put	površine	606 m ²
ukupno:			606 m ²

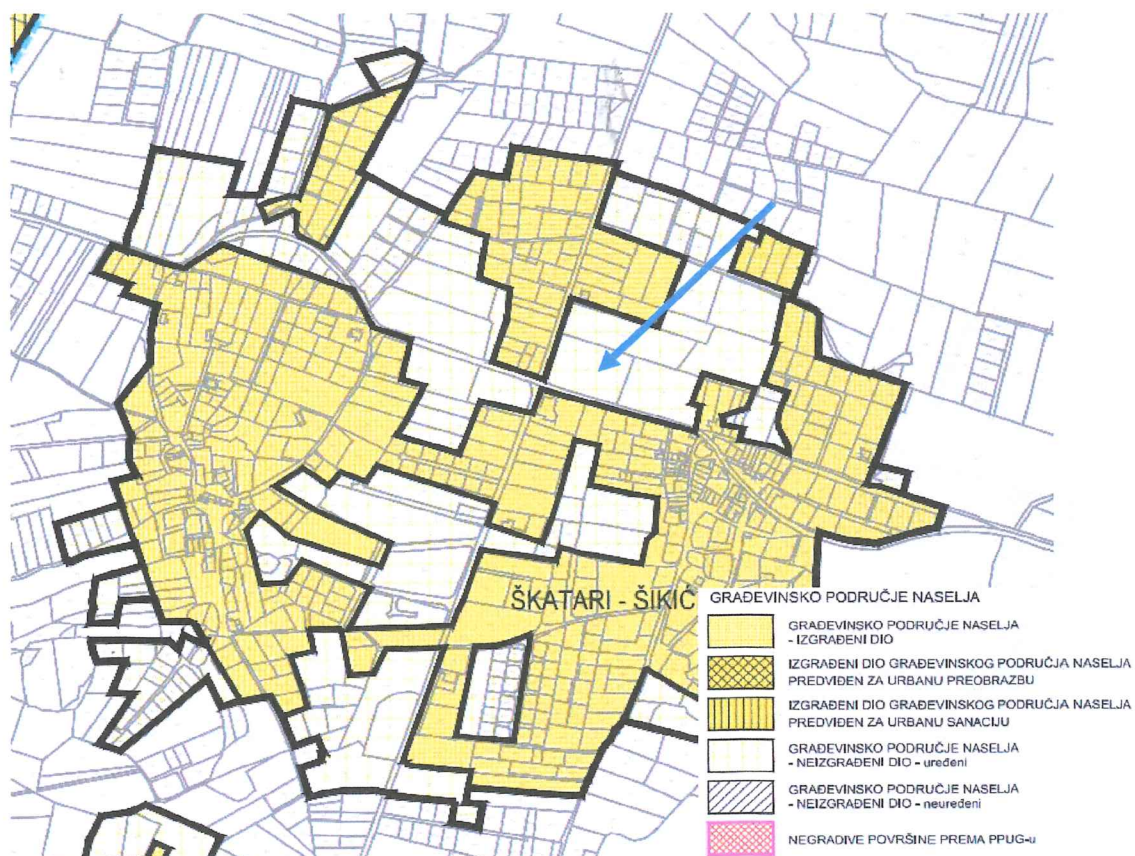
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantni prostorni plan je:

- Prostorni plan uređenja grada Pule ("Službene novine", br. 12/06, 12/12, 5/14, 7/15, 5/16, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)

Izvor: www.pula.hr

Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 5.2. Građevinska područja - k.o. Pula



Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule katastarska čestica se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u neizgrađenom uređenom dijelu.

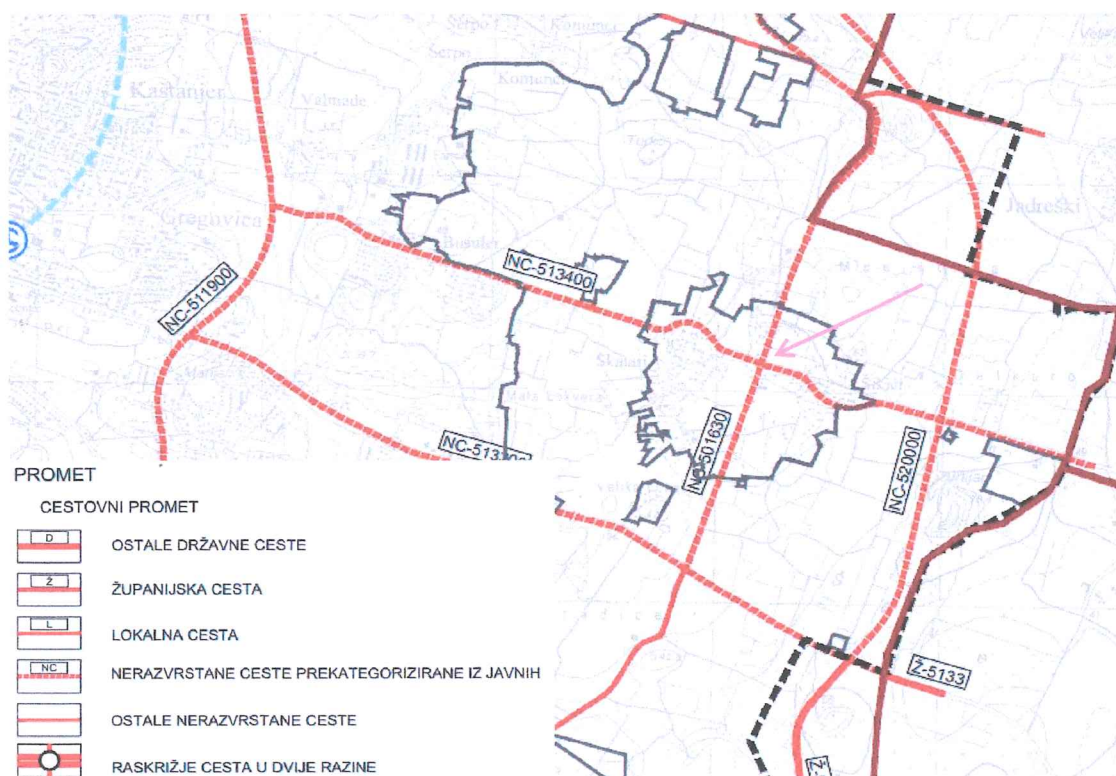
U odnosu na prethodno navedeno za zemljište sukladno čl. 79. Zakona o prostornom uređenju ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

U građevinskom području naselja Pula i u njegovim izdvojenim dijelovima prostor je namijenjen prvenstveno gradnji građevina stambene namjene, a zatim i svim drugim građevinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovarajućim standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sl.

Prostornim planom uređenja grada Pule za gradnju stambenih građevina određeni su slijedeći parametri lokacijskih uvjeta:

- površina građevne čestice za gradnju jednoobiteljske i višeobiteljske stambene građevine iznosi od minimalno 120 do maksimalno 2000m².
- minimalna udaljenost građevnog pravca iznosi 3,00m
- maksimalna izgrađenost za građevne čestice veće od 500 m², a manje od 800 m² jednaka je zbiru 210m² i 25% površine građevne čestice iznad 500m²
- maksimalna visina iznosi 10,0m
najveći broj nadzemnih etaža - 3
- u neizgrađenom dijelu građevinskog područja građevna čestica mora imati pristup s kolnika javne prometne površine minimalne širine 6 m, tj. 5,5 m u slučaju rekonstrukcije postojeće nerazvrstane ceste. U slučaju priključka/prilaza građevne čestice s postojećeg javnog puta čija širina nije u skladu s uvjetima iz Plana, regulacijski pravac se postavlja na 5 m od osi postojećeg puta s kojeg se ostvaruje priključenje na javnu prometnu površinu,

Izvod iz PPUG Pule-list. Br. 1.b. - Promet



Lokacija je neposredno orijentirana na glavnu cestu, nerazvrstanu cestu prekategoriiranu iz javnih cesta - Šišanska cesta.

Prostornim planom uređenja Grada Pule je propisano da građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina, a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama prikazanim u grafičkom dijelu Plana, ne mogu imati kolni priključak/prilaz neposredno na te ceste/ulice.

Iznimno, postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina, a koje neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama prikazanim u grafičkom dijelu Plana, mogu imati kolni priključak/prilaz neposredno na te ceste/ulice ako zbog okolne izgrađenosti ili denivelacije ne postoji mogućnost kolnog priključka/prilaza s ostalih ulica, a radi se o pojedinačnim građevnim česticama – interpolacijama kojima se dovršava blokovska ili druga gradnja ili se radi o postojećim građevinama.

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. 2768/1 k.o. Pula ukupne površine od 606m². Izvlaštenje se provodi u svrhu pripreme za izgradnju prometnice koja će se vezivati na Šišansku cestu, a kolno će opskrbljivati katastarske čestice nastale parcelacijom k.č. 2768 k.o. Pula

U naravi zemljište je neizgrađeno građevinsko zemljište, neuređena zelena površina rubno obrasla gustim zelenilom.

Rubno uz katastarsku česticu koja se procijenjuje prolazi dalekovod. Obzirom na buduću namjenu predmetne k.č. isti se ne procijenjuje od utjecaja na vrijednost nekretnine

Zemljište je druge kategorije - zemljište za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog stvarnih razloga (k.č. oblikovana u formi pristupne prometne površine) na istome ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Datum očevida:	26.01.2021.
Datum kakvoće:	26.01.2021.
Datum vrednovanja:	26.01.2021.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastru).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. Gospodarsko stanje u RH

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019.g.)

4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja. Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost, pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale.

5. Odabir metode procjenjivanja

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

6.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi:

unutar obuhvata PPUG Pule

namjena zemljišta prema - PPUG-u - neizgrađeni uređeni dio građevinskog područja naselja

kategorija zemljišta: druga

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Izvor poredbenih nekretnina: E Nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
katastarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	koefficient iskorištenosti	namjena	kategorija
2768/1	26.01.2021.	606	1,2	gr.područje naselja	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	3743108	06.02.2018.	559	1,20	gr.područje naselja	271.281,46	485,30
2	4034529	06.02.2019.	803	1,10	gr.područje naselja	300.000,00	373,60
3	3729564	11.01.2018.	781	1,10	gr.područje naselja	290.314,63	371,72

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Poredba 1: E-nekretnine 3743108

k.č.2775/9, k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - Šikići. Namjena zemljišta je neizgrađeni uređeni dio građevinskog područja naselja.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 559,00 (m²)
cijena: 271.281,46 kn 485,30 kn/m²
datum transakcije: 06.02.2018.

Poredba 2: E-nekretnine 4034529

k.č.2770/17, k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - Šikići. Namjena zemljišta je neizgrađeni uređeni dio građevinskog područja naselja.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,1
veličina zemljišta: 803,00 (m²)
cijena: 300.000,00 kn 373,60 kn/m²
datum transakcije: 06.02.2019.

Poredba 3: E-nekretnine 3729564

k.č.2657/9, k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - Šikići. Namjena zemljišta je neizgrađeni uređeni dio građevinskog područja naselja.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,1
veličina zemljišta: 781,00 (m²)
cijena: 290.314,63 kn 371,72 kn/m²
datum transakcije: 11.01.2018.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90

izvor: www.dsz.hr

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	cijena (kn/m ²)	bazni indeks na dan vrednovanja (A)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	korekcijski faktor A/B	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	3743108	06.02.2018.	485,30	126,30	110,54	1,14	554,49
2	4034529	06.02.2019.	373,60		118,67	1,06	397,62
3	3729564	11.01.2018.	371,72		110,54	1,14	424,72

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - utjecaj spremnosti za gradnju i tereta na nekretnini						
2768/1		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ IZGRAĐENOG	
red.br.		kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	djelomično ograničava ostala korištenja	izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju te ostalih tereta cijena (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina	II	60%	0,60	1,00	
1	3743108	I	100%	1,00	1,00	332,69
2	4034529	I	100%	1,00	1,00	238,57
3	3729564	I	100%	1,00	1,00	254,83

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - MOGUĆNOSTI GRADNJE						
red.br.	2768/1	izjednačena cijena zbog utjecaja (kn/m ²)	koeficijent iskoristivosti (kis)	koeficijent preračunavanja	interkvalitativno izjednačena cijena zbog različite gradivosti	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
	procjenjivana nekretnina		1,20	1,00		
1	3743108	332,69	1,20	1,00	332,69	332,69
2	4034529	238,57	1,10	1,05	238,57	227,21
3	3729564	254,83	1,10	1,05	254,83	242,70

Srednja vrijednost kn/m ²	267,53	kn/m ²
--------------------------------------	--------	-------------------

KONTROLA - STATISTIKA						
red.br.	konačna izjednačena cijena (kn/m ²)	apsolutno odstupanje od prosječne cijene	relativno odstupanje od prosječne cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pojedinačno odstupanje od medijana
1	333	65,16	24,36%	65,16	4.245,72	-90
2	227	-40,32	-15,07%	-40,32	1.625,88	15
3	243	-24,84	-9,28%	-24,84	616,88	0

< 30%

Prosječna kupoprodajna cijena	267,53
Standardna devijacija	56,96
Dvostruka standardna devijacija	113,92
Prosječno apsolutno odstupanje	zadovoljava

Tržišna vrijednost 606 m² x 267,53 kn/m² = 162.125,37 kn

Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m²) = 35,37

6.3.3. Procjena naknade za gubitak prava

k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)
2768/1	606	35,37

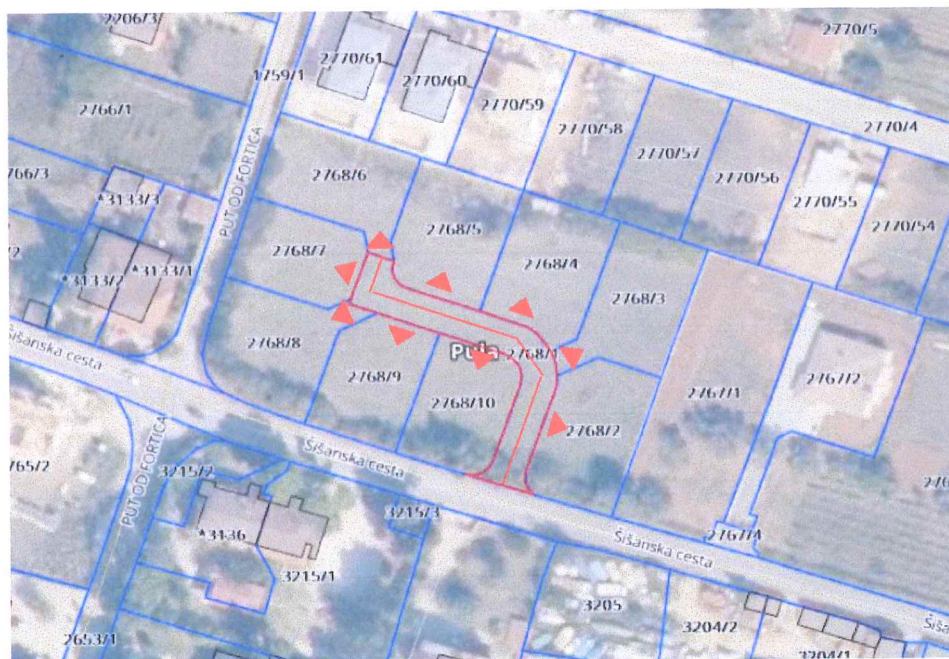
k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€) - II kategorija (naknada za gubitak prava)
2768/1	606	35,37	21.434,66
			35,37 (€/m ²)

6.3.4. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobici:

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. 2768/1 k.o. Pula ukupne površine od 606m². Izvlaštenje se provodi u svrhu pripreme za izgradnju prometnice koja će se vezivati na Šišansku cestu, a kolno će opskrbljivati katastarske čestice nastale parcelacijom k.č. 2768 k.o. Pula

Novom pristupnom prometnicom će se osigurati kolni pristup novoformiranim katastarskim česticama koje se nalaze unutar neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja naselja, vidljivo iz grafičkog prikaza u nastavku.



Buduće građevne čestice - k.č.br. 2768/2, 2768/3, 2768/4, 2768/5, 2768/6, 2768/7, 2768/8, 2768/9 i 2768/10 sve k.o. Pula kojima će se osigurati kolni pristup novom prometnicom u istom su vlasništvu kao i k.č. 2768/1 koja je predmetom izvlaštenja.

Nakon izvlaštenja vlasnik će na k.č.br. 2768/2, 2768/3, 2768/4, 2768/5, 2768/6, 2768/7, 2768/8, 2768/9 i 2768/10 sve k.o. Pula ostvariti posljedični dobitak, jer će navedena zemljišta prijeći iz II KATEGORIJE u I KATEGORIJU spremnosti za gradnju.

Izvadak iz zemljišne knjige

ZK uložak 5175

Stanje na dan 23.01.2021.

k.o. Pula

2768/2	oronica	površine	689 m ²
2768/3	oronica	površine	672 m ²
2768/4	oronica	površine	666 m ²
2768/5	oronica	površine	670 m ²
2768/6	oronica	površine	674 m ²
2768/7	oronica	površine	525 m ²
2768/8	oronica	površine	710 m ²
2768/9	oronica	površine	589 m ²
2768/10	oronica	površine	588 m ²
ukupno:			5783 m ²

Slijedom iznesenog u nastavku se daje izračun posljedičnog dobitka.

Posljedični dobitak-razlika - €	Vrijednost zemljišta nakon izgradnje prometnice - €	Vrijednost zemljišta prije izgradnje prometnice - €
136.365,91	340.914,78	204.548,87

Posljedični gubici:

Nema posljedičnog gubitka.

6.4. Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobitci.

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu (€)	Naknada za gubitak prava (€)	Naknada za posljedični gubitak (€)	Naknada za posljedični dobitak (€)
-114.931,25	21.434,66	0,00	136.365,91

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15, čl. 50.st.4.) propisano je: " (4) 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 u nastavku se daje izračun naknade za poljoprivredno zemljište.

Red.br.	k.o.	k.č.br.	kultura	površina	datum kupopr.	cijena (€/m ²)
1	Pula	4384	oranica	3.122,00	21.05.2018.	6,51
2	Pula	3260/28	oranica	1.118,00	28.05.2019.	13,42
3	Pula	2193/18	oranica	566,55	11.07.2019.	9,55

Međuvremenski izjednačena cijena poljoprivrednog zemljišta:

k.č.br	cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor = (A)/(B)	Međuvrem. izjednačena cijena (€)
4384	6,51	126,30	109,33	1,16	7,52
3260/28	13,42		119,24	1,06	14,21
2193/18	9,55		118,05	1,07	10,22
Prosječna cijena					10,65

Sukladno čl. 50.st.4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti tržišna nekretnine koja se izvlašćuje , k.č.br. 2768/1 površine 606 m² iznosi:

k.č.br./ k.o. Pula	Površina koji se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine €/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje (€)
2768/1	606,00	10,65	6.455,58

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište - k.č. 2768/1 k.o. Pula

na adresi: 52100 Pula, Šikići

z.k.č.: 2768/1

k.o.: Pula

z.k.ul.: 5175

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

1€ = 7,563703

48.828,12 kn

zaokruženo:

48.800,00 kn

6.451,87 (€)

Pula, siječanj, 2021. godine

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

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

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Pula, siječanj 2021.

9. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- 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; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13, 154/14, 119/15, 120/16 i 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13. 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Posebni propisi Grada Pule

10. Prilozi

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 23.01.2021. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 5175

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19048/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2768/1	NOVAKI PUT			606 606	
2.	2768/2	NOVAKI ORANICA			689 689	
3.	2768/3	NOVAKI ORANICA			672 672	
4.	2768/4	NOVAKI ORANICA			666 666	
5.	2768/5	ORANICA			670	
6.	2768/6	ORANICA			674	
7.	2768/7	NOVAKI ORANICA			525 525	
8.	2768/8	NOVAKI ORANICA			710 710	
9.	2768/9	NOVAKI ORANICA			589 589	
10.	2768/10	NOVAKI ORANICA			588 588	
		UKUPNO:			6389	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Vlasnički dio: 1/1 GEOMATIKA D.O.O., OIB: 72306052229, MILANOVIĆEVA ULICA 16, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.08.2020.g. pod brojem Z-11162/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2768/1, UGOVOR O OŠNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG CJEVOVODA BROJ: 6170/20 (OV-5634/2020, JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR) 03.08.2020. SITUACIJA GRAĐEVINSKOG OBLIKOVANJA 03.08.2020. uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodnog cjevovoda na teret k.č.br. 2768/1, u pojasu od 1,5 m sa svake strane položene vodovodne cijevi, u smjeru prikazanom na grafičkom prikazu koji je sastavni dio ugovora, za korist: VODOVOD PULA D.O.O., OIB: 19798348108, RADIĆEVA ULICA 9, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2021. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 15375

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GEOMATIKA D.O.O., MILANO VIČEVA ULICA 16, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	72306052229

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
		2121/47	MUNIŠĆINA	12	30		
			PUT	12			
		2190/1	MONTE TURKO	790	29		
			PUT	790			
		2190/7	MONTE TURKO	529	29		
			ŠUMA	529			
		2190/8	MONTE TURKO	539	29		
			ŠUMA	539			
		2190/9	MONTE TURKO	544	29		
			ŠUMA	544			
		2190/10	MONTE TURKO	1061	29		
			PUT	1061			
		2190/11	MONTE TURKO	503	29		
			ŠUMA	503			
		2190/12	MONTE TURKO	477	29		
			ŠUMA	477			
		2190/13	MONTE TURKO	475	29		
			ŠUMA	475			
		2190/14	MONTE TURKO	475	29		
			ŠUMA	475			
		2190/15	MONTE TURKO	521	29		
			ŠUMA	521			
		2190/16	MONTE TURKO	521	29		
			ŠUMA	521			
		2190/17	MONTE TURKO	521	29		
			ŠUMA	521			

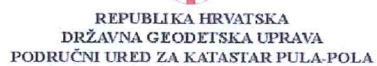
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2190/18	MONTE TURKO	521	29		
			ŠUMA	521			
		2190/19	MONTE TURKO	519	29		
			ŠUMA	519			
		2190/20	MONTE TURKO	588	29		
			ŠUMA	588			
		2190/21	MONTE TURKO	551	29		
			ŠUMA	551			
		2190/22	MONTE TURKO	555	29		
			ŠUMA	555			
		2190/23	MONTE TURKO	553	29		
			ŠUMA	553			
		2190/24	MONTE TURKO	655	29		
			ŠUMA	655			
		2190/25	MONTE TURKO	522	29		
			ŠUMA	522			
		2190/26	MONTE TURKO	542	29		
			ŠUMA	542			
		2190/27	MONTE TURKO	475	29		
			ŠUMA	475			
		2190/28	MONTE TURKO	548	29		
			ŠUMA	548			
		2190/29	MONTE TURKO	643	29		
			ŠUMA	643			
		2190/30	MONTE TURKO	664	29		
			ŠUMA	664			
		2190/31	MONTE TURKO	598	29		
			ŠUMA	598			
		2190/32	MONTE TURKO	105	29		
			PUT	105			
		2190/33	MONTE TURKO	540	29		
			ŠUMA	540			
		2190/34	MONTE TURKO	500	29		
			ŠUMA	500			
		2190/35	MONTE TURKO	546	29		
			ŠUMA	546			
		2190/36	MONTE TURKO	53	29		
			PUT	53			
		2190/37	MONTE TURKO	527	29		
			ŠUMA	527			
		2190/38	MONTE TURKO	464	29		
			ŠUMA	464			
		2190/39	MONTE TURKO	425	29		
			ŠUMA	425			

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 režim	Primjedba
		2190/40	MONTE TURKO	463	29		
			ŠUMA	463			
		2190/41	MONTE TURKO	464	29		
			ŠUMA	464			
		2190/42	MONTE TURKO	549	29		
			ŠUMA	549			
		2190/43	MONTE TURKO	539	29		
			ŠUMA	539			
		2190/44	MONTE TURKO	475	29		
			ŠUMA	475			
		2190/45	MONTE TURKO	103	29		
			PUT	103			
		2190/46	MONTE TURKO	524	29		
			ŠUMA	524			
		2190/47	MONTE TURKO	514	29		
			ŠUMA	514			
		2190/48	MONTE TURKO	135	29		
			PUT	135			
		2190/49	MONTE TURKO	464	29		
			ŠUMA	464			
		2190/50	MONTE TURKO	463	29		
			ŠUMA	463			
		2190/51	MONTE TURKO	462	29		
			ŠUMA	462			
		2190/52	MONTE TURKO	464	29		
			ŠUMA	464			
		2190/53	MONTE TURKO	532	29		
			ŠUMA	532			
		2190/54	MONTE TURKO	502	29		
			ŠUMA	502			
		2190/55	MONTE TURKO	500	29		
			ŠUMA	500			
		2190/56	MONTE TURKO	135	29		
			PUT	135			
		2190/57	MONTE TURKO	464	29		
			ŠUMA	464			
		2190/58	MONTE TURKO	472	29		
			ŠUMA	472			
		2190/59	MONTE TURKO	466	29		
			ŠUMA	466			
		2190/60	MONTE TURKO	495	29		
			ŠUMA	495			
		2190/61	MONTE TURKO	498	29		
			ŠUMA	498			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2190/62	MONTE TURKO	477	29		
			ŠUMA	477			
		2190/63	MONTE TURKO	469	29		
			ŠUMA	469			
		2190/64	MONTE TURKO	465	29		
			ŠUMA	465			
		2190/65	MONTE TURKO	205	29		
			ŠUMA	205			
		2190/66	MONTE TURKO	136	29		
			ŠUMA	136			
		2190/67	MONTE TURKO	30	29		
			PUT	30			
		2247/4	BUMBULJER	629	43,56		
			ORANICA	629			
		2247/5	BUMBULJER	599	43,56		
			ORANICA	599			
		2247/6	BUMBULJER	563	43,56		
			ORANICA	563			
		2247/7	BUMBULJER	545	43,56		
			ORANICA	545			
		2626/2	BRAJDICE	553	69,70		
			ORANICA	553			
		2768/1	NOVAKI	606	57		
			PUT	606			
		2768/2	NOVAKI	689	57		
			ORANICA	689			
		2768/3	NOVAKI	672	57		
			ORANICA	672			
		2768/4	NOVAKI	666	57		
			ORANICA	666			
		2768/5	NOVAKI	670	57		
			ORANICA	670			
		2768/6	NOVAKI	674	57		
			ORANICA	674			
		2768/7	NOVAKI	525	57		
			ORANICA	525			
		2768/8	NOVAKI	710	57		
			ORANICA	710			
		2768/9	NOVAKI	589	57		
			ORANICA	589			
		2768/10	NOVAKI	588	57		
			ORANICA	588			
		2770/3	VRH	26	57		
			PUT	26			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2770/4	VRH	2394	69		
			PUT	2394			
		2770/44	VRH	582	69		
			PAŠNJAK	582			
		2770/48	VRH	523	69		
			PAŠNJAK	523			
		2770/49	VRH	548	69		
			PAŠNJAK	548			
		2770/50	VRH	594	69		
			PAŠNJAK	594			
		2770/51	VRH	631	69		
			PAŠNJAK	631			
		2770/52	VRH	632	69		
			PAŠNJAK	632			
		2770/53	VRH	628	69		
			PAŠNJAK	628			
		2770/54	VRH	624	57		
			PAŠNJAK	624			
		2770/56	VRH	619	57		
			PAŠNJAK	619			
		2770/58	VRH	609	57		
			PAŠNJAK	609			
		3266/14	BRAJDE	387	69,70		
			ORANICA	387			
Ukupna površina katastarskih čestica				47602			

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



K. o. PULA, 324256
k.č. br.: 2768/1

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisa: 24.01.2021

