

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, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst), Gradonačelnik Grada Pule dana 30. ožujka 2023. godine, donosi

ODLUKU o kupnji zemljišta (Odvojak Kavferskog puta)

I

Utvrđuje se:

- da je između Grada Pula - Pola i trgovačkog društva EXCELSIS d.o.o. sa sjedištem u Puli, Vinogradska 30, zaključen Ugovor KLASA: 944-09/20-03/13, URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 16. studenog 2020. godine, kojim je regulirano financiranje uređenja pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Valdebek u Puli, na dijelu nekretnine k.č. br. 4232/4 k.o. Pula - odvojak Kavferskog puta;
- da sukladno geodetskom elaboratu izrađenim od Gea Plus d.o.o., broj elaborata: 2021-043 od 15. listopada 2021. godine, u trasu prometnice ulaze nekretnine k.č. br. 4232/6 k.o. Pula površine 438 m² i k.č. br. 4232/7 k.o. Pula površine 75 m², nastale parcelacijom k.č. br. 4232/4 k.o. Pula, u vlasništvu trgovačkog društva EXCELSIS d.o.o. sa sjedištem u Puli, Vinogradska 30;
- da je procjembenim elaboratima stalne sudske vještakinje Jasminke Peharda - Doblanović, dipl. ing. arh. iz travnja 2022. godine, utvrđena naknada za nekretninu k.č. br. 4232/6 k.o. Pula, površine 438 m², u iznosu od 5.202,73 eura (39.200,00 kn¹) te za nekretninu k.č. br. 4232/7 k.o. Pula, površine 75 m², u iznosu od 889,24 eura (6.700,00 kn²);
- da se dana 15. 12. 2022. godine trgovačko društvo EXCELSIS d.o.o. pismenim očitovanjem suglasilo sa navedenim procjembenim elaboratima d.o.o. odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa na način da se sukladno navedenom ugovoru o financiranju ukupni procijenjeni iznos predmetnih nekretnina prebije s iznosom kojeg je investitor dužan uplatiti temeljem navedenog ugovora.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, u svrhu izgradnje pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Valdebek u Puli (odvojak Kavferskog puta), između trgovačkog društva EXCELSIS d.o.o. OIB: 50553749017, sa

¹ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 HRK za 1,00 EUR

² po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 HRK za 1,00 EUR

sjedištem u Puli, Vinogradska 30, kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pula - Pola, OIB: 79517841355, sa sjedištem u Puli, Forum 1, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 4232/6 k.o. Pula, površine 438 m² te k.č. br. 4232/7 k.o. Pula, površine 75 m².

Kupoprodajna cijena za nekretninu k.č. br. 4232/6 k.o. Pula, površine 438 m², iznosi 5.202,73 eura (39.200,00 kn³), a za nekretninu k.č. br. 4232/7 k.o. Pula, površine 75 m², iznosi 889,24 eura (6.700,00 kn⁴).

Ukupna kupoprodajna cijena za obje nekretnine iznosi 6.091,98 eura (45.900,00 kn⁵) te će se ista prebiti sa troškovima koje je društvo EXCELSIS d.o.o. dužno isplatiti Gradu Pula - Pola sukladno ugovoru o financiranju KLASA: 944-09/20-03/13, URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 16. studenog 2020. godine.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pula - Pola provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 4232/6 k.o. Pula, površine 438 m² te k.č. br. 4232/7 k.o. Pula, površine 75 m².

III

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:940-03/22-01/168
URBROJ:2163-7-04-05-0270-23-8
Pula, 30. ožujka 2023.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

³ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 HRK za 1,00 EUR

⁴ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 HRK za 1,00 EUR

⁵ po fiksnom tečaju konverzije 7,53450 HRK za 1,00 EUR



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

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, 4/21 i 5/21 - pročišćeni tekst).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se između trgovačkog društva EXCELSIS d.o.o. kao prodavatelja i Grada Pule - Pola kao kupca, sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 4232/6 k.o. Pula, površine 438 m² te k.č. br. 4232/7 k.o. Pula, površine 75 m², na kojima je planirana izgradnja pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Valdebek u Puli (odvojak Kavferskog puta).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 16. 11. 2020. godine između Grada Pula - Pola i trgovačkog društva EXCELSIS d.o.o. sa sjedištem u Puli, Vinogradska 30, zaključen je ugovor o financiranju KLASA: 944-09/20-03/13, URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-20-3, kojim je utvrđeno da će navedeno trgovačko društvo kao investitor financirati pripremu zemljišta za izgradnju, ishodovanje svih potrebnih akata i dokumentacije, izradu elaborata procjene vrijednosti zemljišta i rješavanje imovinsko - pravnih odnosa na zemljištu na kojem će se graditi prometnica te izgradnju prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom na dijelu tadašnje k.č. br. 4232/4 k.o. Pula (odvojak Kavferskog puta).

Trasa predmetne prometnice planirana je na zemljištu k.č. br. 4232/6 k.o. Pula, površine 438 m² te k.č. br. 4232/7 k.o. Pula, površine 75 m², koje su u vlasništvu trgovačkog društva EXCELSIS d.o.o. sa sjedištem u Puli, Vinogradska 30.

Procjembenim elaboratima stalne sudske vještakinje Jasminke Peharda - Doblanović, dipl. ing. arh. iz travnja 2022. godine, utvrđena je naknada za nekretninu k.č. br. 4232/6 k.o. Pula, površine 438 m², u iznosu od 5.202,73 eura te za nekretninu k.č. br. 4232/7 k.o. Pula, površine 75 m², u iznosu od 889,24 eura. S obzirom da je trgovačko društvo EXCELSIS d.o.o. kao investitor ujedno i vlasnik navedenih nekretnina, ukupni iznos kupoprodajnih cijena za obje nekretnine u iznosu od 6.091,98 eura prebiti će se s troškovima koje je investitor dužan isplatiti Gradu Pula - Pola sukladno Ugovoru KLASA: 944-09/20-03/13, URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 16. 11. 2020. godine.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R5-R0252-411190 Zemljište - stvarni troškovi gradnje - Ostala zemljišta (Ugovor o financiranju Ugovoru KLASA: 944-09/20-03/13, URBROJ: 2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 16. 11. 2020. godine, zaključen sa trgovačkim društvom EXCELSIS d.o.o.).

Pripremio:

Nenad Žufić, dipl. iur.

P. O. PROČELNICA
Anja Ademi, mag. fin.

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



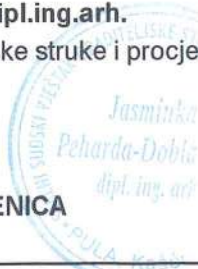
NEKRETNINA	:	Građevinsko zemljište - k.č. 4232/6
LOKACIJA	:	52100 Pula, Kavrerski put
NARUČITELJ	:	Grad Pula , Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom OIB:79517841355
SVRHA	:	Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine javne namjene - naknade za izvlaštenu nekretninu

Pula, travanj 2022.

NARUČITELJ: Grad Pula , Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom

VLASNIK: EXCELSIS D.O.O. PULA, VINOGRADSKA ULICA 30 (1/1)
OIB: 50553749017

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



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište - k.č. 4232/6	
Adresa:	52100 Pula, Kavzerski put	
Zemljišnoknjižni uložak:	15478	
Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje (prema provedenom geodetskom elaboratu br. br. 2021-043 izrađen od GEA plus d.o.o. Pula iz listopada 2021.)	4232/6	površine 438m²
Matična katastarska čestica br.:	4232/4	površine 4759m ²
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

Mišljenje sam da naknada za izvlaštenje

za nekretninu koja se izvlašćuje: Građevinsko zemljište k.č.br. 4232/6 k.o. Pula
na lokaciji: 52100 Pula, Kavzerski put

iznosi:

39.200,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,547478

5.193,79 (€)



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 zahtjev za imenovanje priložila je svu potrebnu 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 u ovom rješenju.

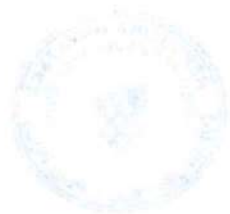


Uputa o pravnom lijeku:

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 Izoku 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 poslovnij broj. 4 Su-914/14 od 30. prosinca 2019. u stavku I. 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, poslovnij 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 poslovnij 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
Izok 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. 4232/6 nastala promjenom površine i oblika k.č. 4232/4. Novoformirana k.č. 4232/6 upisana je u ZK uložak 15478 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 izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvetom - Odvojak 1 i Odvojak 2 Kavferskog puta u Puli sve temeljem Ugovora o financiranju KLASA:944-09/20-03/13 UR.BROJ:2168/01-03-03-0292-20-3 od 16.11.2020.g. Prema nalogu naručitelja potrebno je izraditi izračun naknade sukladno pozitivnim propisima.

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 novonastale k.č.br. 4232/6 k.o. Pula za potrebe izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvetom u gradskoj četvrti Valdebek- odvojak sa Kavferskog puta. 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 12.04.2022. 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 - parcelacijski elaborat izrađen prema odredbama prostornog plana - provedba Elaborata parcelacije - 26.01.2022.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak br.: 15478 k.o. Pula, stanje na dan 05.04.2022.
- 2 E - Posjedovni list br. 107570 stanje na dan 06.04.2022.
3. E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 06. 04. 2022.
4. Geodetski elaborat br. 2021-043 izrađen od GEA plus d.o.o. Pula iz listopada 2021.

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina se nalazi u istočnom perifernom dijelu grada Pule, gradska četvrt Valdebek. Valdebek je udaljen oko 3 km od mora, 2 km od centra grada Pule i dobro je povezan javnim gradskim prijevozom. Naselje je dvijema glavnim cestama: Premanturskom i Medulinskom cestom preko ceste Prekomorskih brigada (gradska obilaznica) dobro prometno povezano. Nekretnina je neposredno orijentirana na nerazvrstanu cestu - Kavrerski put koja se dalje nastavlja na cestu prema naselju Vintijan.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
15478	Pula	4232/6	ŠUMA	438,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				438,00

Vlasnik: EXCELSIS D.O.O. PULA, VINOGRADSKA ULICA 30 (1/1)

Zabilježba: nema

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

Parcelacija matične k.č. 4232/4 k.o. Pula provedena je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama. K.č. 4232/6 k.o. Pula koja je predmetom izvlaštenja označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 107570

izvor:www.katastar.hr

Stanje na dan 06.04.2022.

k.o. Pula

4232/6	šuma	površine	438 m ²
ukupno:			438 m ²

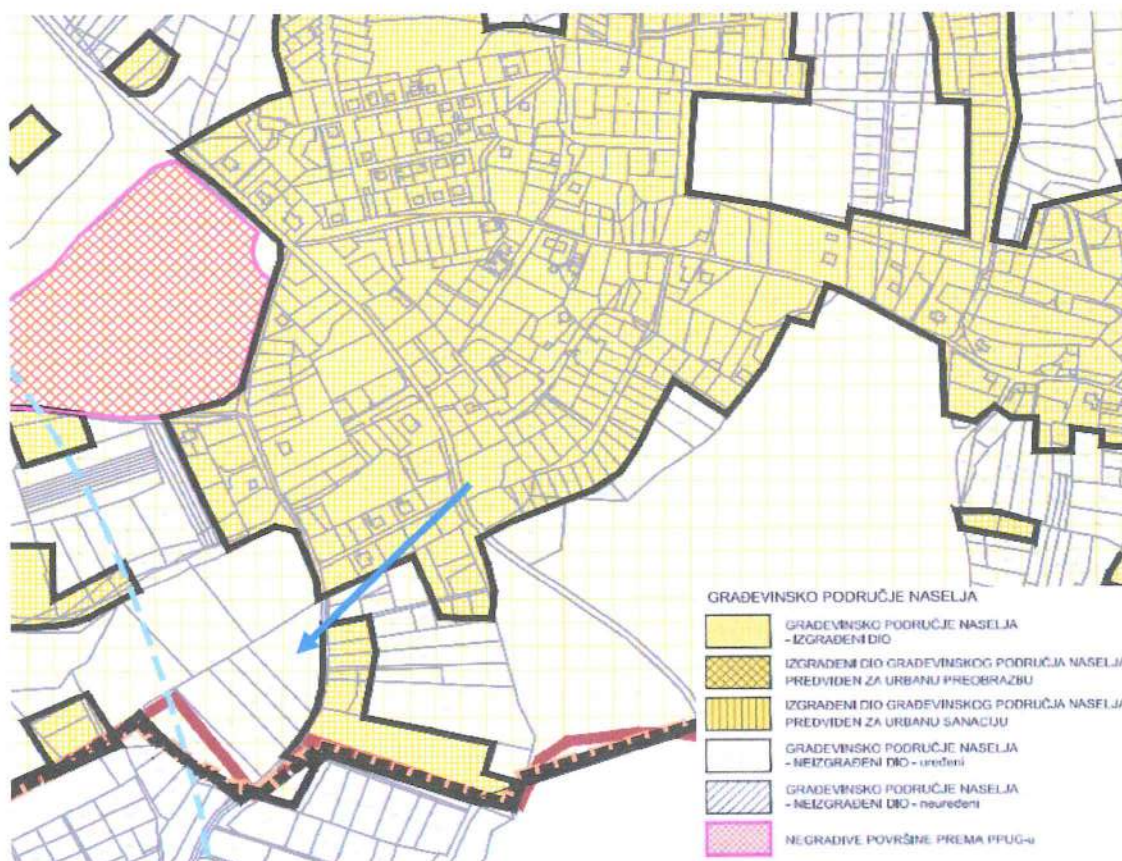
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantni prostorni planovi su:

- 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)
- 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)

Izvor:www.pula.hr

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



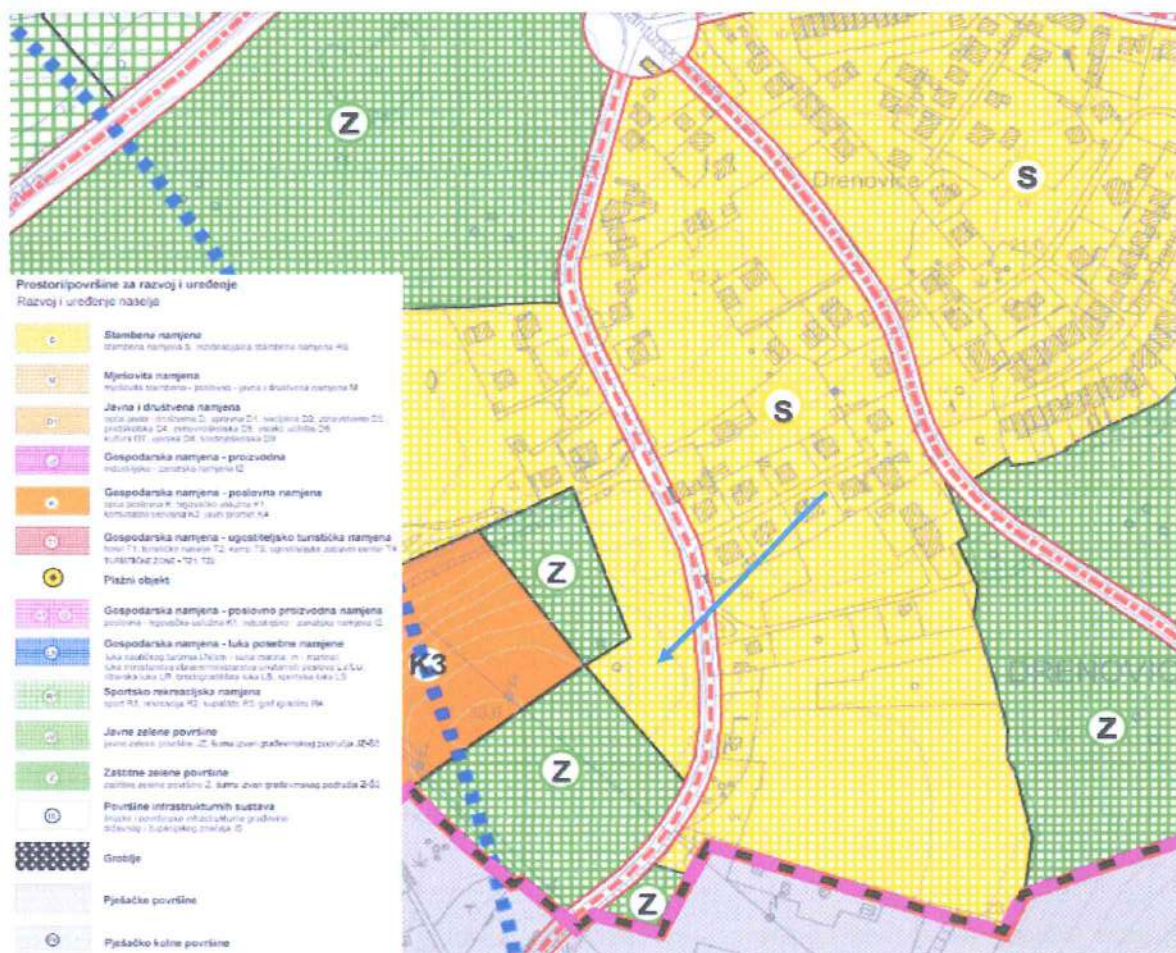
Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule matična katastarska čestica se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u neizgrađenom uređenom dijelu.

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

Prostornim planom uređenja Grada Pule je utvrđena obveza izrade Generalnog urbanističkog plana.

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) .

Izvod iz GUP-a grada Pule-list. Br. 1.B. Korištenje i namjena površina



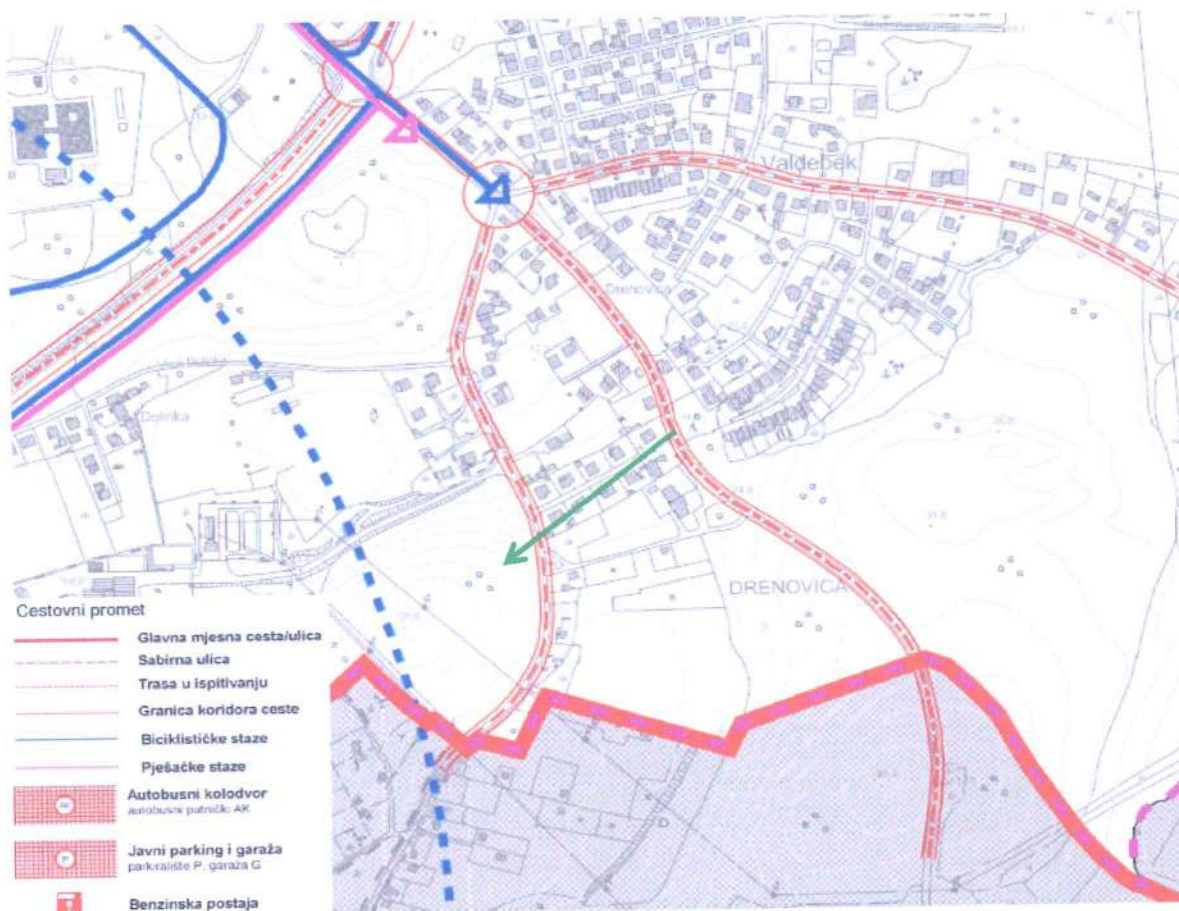
Prema rješenju iz GUP-a grada Pule zemljište se nalazi unutar površine stambene namjene (S).

Površine stanovanja (S) namijenjene su gradnji prvenstveno stambenih građevina.

Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine.

Unutar površina stanovanja mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

Izvod iz GUP-a grada Pule-list. Br. 3.1. Promet



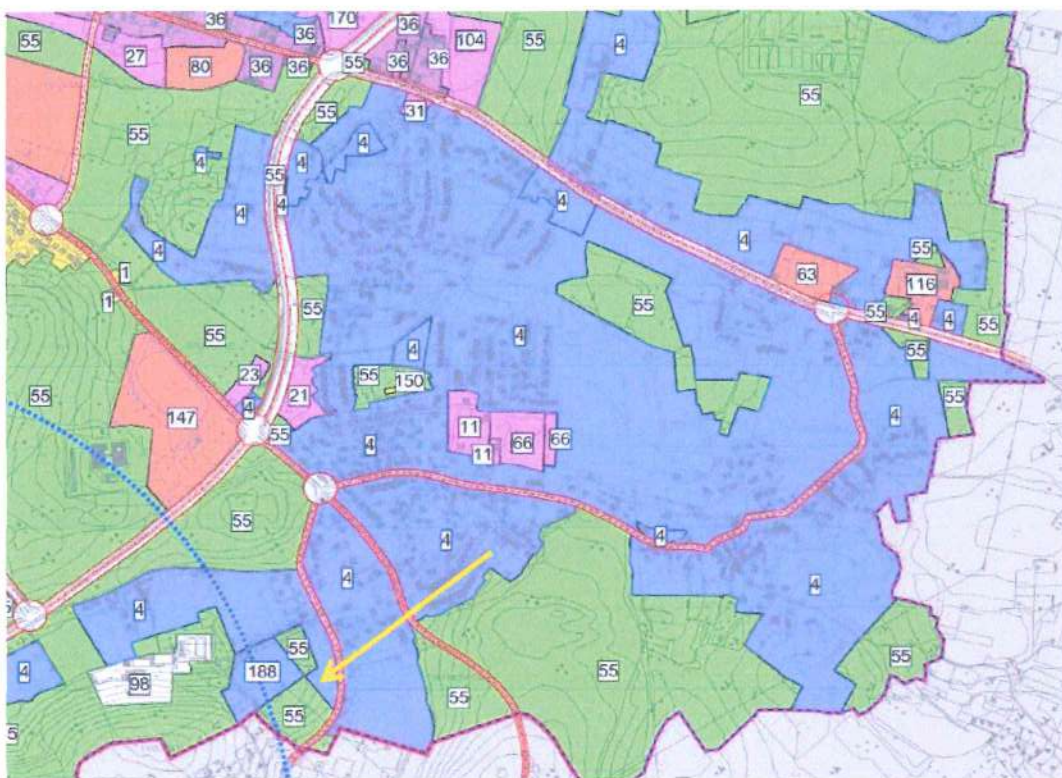
Lokacija se nalazi uz sabirnu ulicu.

Sabirne ulice u gradu Puli čine gradske ulice/ceste koje povezuju naselja sa glavnim mjesnim ulicama/cestama te koje povezuju područja unutar naselja.

Postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s GUP-om, a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, ne mogu imati kolni priključak neposredno na te, već na ostale gradske ulice.

Iznimno, postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s GUP-om, a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, mogu imati kolni priključak neposredno na te ulice ako zbog okolne izgrađenosti ili denivelacije ne postoji mogućnost kolnog priključka sa ostalih ulica, a radi se o pojedinačnim građevnim česticama – interpolacijama kojima se dovršava blokovska ili druga gradnja ili se radi o postojećim građevinama.

List br.4.3. B. Način i uvjeti gradnje



U dijelu određivanja načina i uvjeta gradnje na lokaciji je određena zona br. 4 sa slijedećim osnovnim lokacijskim parametrima:

urbana morfologija	minimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
A/C	70	250	0,4	10	3

Zona A/C podrazumijeva područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita.

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

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

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

Tipologija građevina C podrazumijeva poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra.

Koeficijent iskorištenosti GUP-om grada Pule nije posebno propisan već je definiran kao odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti = 1,2

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. 4232/6 k.o. Pula ukupne površine od 438 m². K.č. 4232/6 k.o. Pula je nastala od matične k.č. 4232/4, temeljem geodetskog elaborata br. 2021-043 izrađen od GEA plus d.o.o. Pula iz listopada 2021. Elaborat je proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama. Izvlaštenje se provodi u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvetom - Odvojak 1 i Odvojak 2 Kavferskog puta u Puli sve temeljem Ugovora o financiranju KLASA:944-09/20-03/13 UR.BROJ:2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 16.11.2020.g.

Izvadak iz geodetskog elaborata dat je u nastavku.



U naravi zemljište je neizgrađena površina na kojoj su započeti zemljani radovi na gradnji pristupne prometne površine. Zemljište je u blagom padu prema ulici Kavferski put.

Zemljište je druge kategorije - zemljište za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog stvarnih razloga (oblik katastarske čestice) na istome ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Osim navedenog na matičnoj katastarskoj čestici zbog nemogućnosti neposrednog kolnog pristupa sa Kavferskog puta koji je u kategoriji sabirne ulice nije moguće ishodovati akt za građenje.

K.č.4232/6 je formirana kako bi se sa iste osigurao kolni pristup preostalom dijelu matične katastarske čestice - 4232/4.

Napomena:

Prostorno planski status nekretnine koja je predmetom potpunog izvlaštenja od dana kakvoće do dana vrednovanja nije izmjenjen.

Datum očevida: 12.04.2022.

Datum kakvoće: 26.01.2022.

Datum vrednovanja: 12.04.2022.

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

Predviđa se da će Hrvatska i 2020. godine ubirati plodove održivog gospodarskog rasta, prije nego što rast u 2021. uspori zbog pada globalne potražnje. Hrvatska je zahvaljujući petogodišnjem stabilnom gospodarskom rastu i razboritoj stabilizacijskoj makroekonomskoj i fiskalnoj politici uspjela postupno smanjiti svoj visoki javni, privatni i vanjski dug te tako ograničiti slabe točke gospodarstva. Stopa nezaposlenosti kontinuirano je u padu, što pridonosi rastu raspoloživog dohotka kućanstava. Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa. Procjenjuje se da će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %. Unatoč povećanju zabilježenom prethodnih godina, potencijalni rast i dalje je relativno slab i usporava dinamiku realne konvergencije s EU-om. Unatoč značajnom smanjenju u vrijeme recesije, u Hrvatskoj je u proteklih pet godina zabilježen oporavak ulaganja. Oporavak je bio potaknut povlačenjem sredstava iz fondova EU-a, iako su ostala privatna i javna ulaganja i dalje niska. Unatoč tome, razina ulaganja i dalje je nešto manja u odnosu na usporediva gospodarstva i ispod prosjeka EU-a. U nekoliko sljedećih godina očekuje se porast ulaganja.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.02.2020.g.)

4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj 2019. prvi su put od financijske krize bilježile dvoznamenkasti rast. Povoljno makroekonomsko okruženje, uz povećanje zaposlenosti i niske kamatne stope, potaknulo je rast cijena nekretnina. Nakon što su se u prošlom desetljeću većinom smanjivale (grafikon 4.2.7.), cijene stambenih nekretnina počele su ubrzano rasti u skladu s rastom hipotekarnih kredita. Cijene stambenih nekretnina u drugom tromjesečju 2019. rasle su po prosječnoj godišnjoj stopi od 10,4 %.

Međutim, to prikriva znatne regionalne razlike. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu povećale su se za 14,5 %, što je znatno iznad povećanja cijena na jadranskoj obali (9,1 %) i u ostatku zemlje, gdje su cijene narasle za 3,3 %. Najamnine za stambeni prostor također su u porastu. Tijekom 2019. do mjeseca listopada najamnine su se povećale za 5,3 %. To je znatno povećanje, računajući da su se u 2018. povećale za 2,6 %. Porast cijena stambenih nekretnina zajedno s velikim povećanjima najamnina mogao bi dovesti do problema cjenovne pristupačnosti koji zahtijevaju pomno praćenje.

Unatoč snažnom porastu cijena stambenih nekretnina, cijene su još uvijek ispod razina zabilježenih prije financijske krize. Ipak, zasad nema naznaka precijenjenosti, s obzirom na to da ustaljene referentne vrijednosti, npr. omjer cijene i najamnine, upućuju na to da su cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još uvijek znatno ispod njihova dugoročnog prosjeka.

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. Gospodarsko stanje u RH

Predviđa se da će Hrvatska i 2020. godine ubirati plodove održivog gospodarskog rasta, prije nego što rast u 2021. uspori zbog pada globalne potražnje. Hrvatska je zahvaljujući petogodišnjem stabilnom gospodarskom rastu i razboritoj stabilizacijskoj makroekonomskoj i fiskalnoj politici uspjela postupno smanjiti svoj visoki javni, privatni i vanjski dug te tako ograničiti slabe točke gospodarstva. Stopa nezaposlenosti kontinuirano je u padu, što pridonosi rastu raspoloživog dohotka kućanstava. Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa. Procjenjuje se da će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %. Unatoč povećanju zabilježenom prethodnih godina, potencijalni rast i dalje je relativno slab i usporava dinamiku realne konvergencije s EU-om. Unatoč značajnom smanjenju u vrijeme recesije, u Hrvatskoj je u proteklih pet godina zabilježen oporavak ulaganja. Oporavak je bio potaknut povlačenjem sredstava iz fondova EU-a, iako su ostala privatna i javna ulaganja i dalje niska. Unatoč tome, razina ulaganja i dalje je nešto manja u odnosu na usporediva gospodarstva i ispod prosjeka EU-a. U nekoliko sljedećih godina očekuje se porast ulaganja.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.02.2020.g.)

4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj 2019. prvi su put od financijske krize bilježile dvoznamenkasti rast. Povoljno makroekonomsko okruženje, uz povećanje zaposlenosti i niske kamatne stope, potaknulo je rast cijena nekretnina. Nakon što su se u prošlom desetljeću većinom smanjivale (grafikon 4.2.7.), cijene stambenih nekretnina počele su ubrzano rasti u skladu s rastom hipotekarnih kredita. Cijene stambenih nekretnina u drugom tromjesečju 2019. rasle su po prosječnoj godišnjoj stopi od 10,4 %.

Međutim, to prikriva znatne regionalne razlike. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu povećale su se za 14,5 %, što je znatno iznad povećanja cijena na jadranskoj obali (9,1 %) i u ostatku zemlje, gdje su cijene narasle za 3,3 %. Najamnine za stambeni prostor također su u porastu. Tijekom 2019. do mjeseca listopada najamnine su se povećale za 5,3 %. To je znatno povećanje, računajući da su se u 2018. povećale za 2,6 %. Porast cijena stambenih nekretnina zajedno s velikim povećanjima najamnina mogao bi dovesti do problema cjenovne pristupačnosti koji zahtijevaju pomno praćenje.

Unatoč snažnom porastu cijena stambenih nekretnina, cijene su još uvijek ispod razina zabilježenih prije financijske krize. Ipak, zasad nema naznaka precijenjenosti, s obzirom na to da ustaljene referentne vrijednosti, npr. omjer cijene i najamnine, upućuju na to da su cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još uvijek znatno ispod njihova dugoročnog prosjeka.

Grafikon 4.2.7.: Rast cijena stambenih nekretnina (2015=100) i hipotekarnih kredita



Izvor: Europska komisija, ESB

Snažan rast cijena stambenih nekretnina koji je obilježio proteklih nekoliko godina nastavio se i u prvom tromjesečju 2020., premda se očekuje njegovo blago usporavanje u odnosu na kraj 2019. No, zbog negativnih posljedica pandemije na gospodarski rast, povećane neizvjesnosti u smislu sigurnosti radnih mjesta i visine dohodaka, izraženog pada aktivnosti na tržištu nekretnina te povećane sklonosti likvidnijim i sigurnijim ulaganjima, one bi u sljedećem razdoblju mogle stagnirati ili padati. Time se povećavaju rizici povezani sa slabom likvidnošću tržišta nekretnina i padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka. Epidemiološke mjere i nepovoljna makroekonomska kretanja gotovo su zamrznuili kupoprodajno tržište nekretnina krajem prvog te u većem dijelu drugog tromjesečja 2020. Nepovoljni makroekonomski šok pojavio se tek krajem prvog tromjesečja, pa bi se intenzitet rasta cijena na razini tog tromjesečja mogao samo blago usporiti u odnosu na prosječnu godišnju stopu od 9% iz 2019. godine, koja je ujedno bila među najvišima u EU-u. Rast cijena u proteklom je razdoblju posebno bio izražen u gradu Zagrebu i na Jadranu, gdje su one dosegnule razine iz pretkriznog razdoblja, a pokazatelji odstupanja cijena nekretnina od makroekonomskih fundamenata krajem 2019. upućivali su na njihovu blagu precijenjenost.

Izvod iz publikacije HNB-a*: *Financijska stabilnost, br. 21. od kolovoza 2020., sektor Nekretnine*

Unatoč rastu u 2019. broj kupoprodajnih transakcija znatno je niži nego prije prethodne krize, a u 2020. očekuje se njegov snažan pad. Istodobno, kao i kod cijena, i kod rasta broja kupoprodaja te u njihovoj regionalnoj distribuciji dominiraju grad Zagreb i Jadran s udjelom od oko dvije trećine u ukupnom broju transakcija.

Slika 4.8. Kretanja na tržištu rada i optimizam potrošača bit će ključne odrednice budućega kretanja cijena nekretnina



* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na osnovi odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sledećih dvanaest mjeseci u HNB-ovoj anketi povjerenja potrošača (Izvor: HNB)

Slika 4.9. Poslovni optimizam u građevinarstvu snažno je pao



Napomena: Indeks izlaskov obujma i odobrenja za gradnju desecimiran je (Izvor: HNB, EES)

Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina Buduće kretanje cijena nekretnina obilježeno je visokom razinom neizvjesnosti. Osim o daljnjem razvoju pandemije, ponajviše će ovisiti o dugotrajnosti utjecaja njezinih posljedica na ekonomiju, posebice na kretanja na tržištu rada, turizam te općenito na očekivanja potrošača (Slika 4.8. i Slika 4.9.). Znatno usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina povećava rizike povezane sa slabom likvidnošću tog tržišta i mogući pad cijene utjecat će i na pad vrijednosti kolaterala. Unatoč i nadalje relativno povoljnim uvjetima financiranja rast nezaposlenosti mogao bi dovesti do pada potražnje za nekretninama. K tome, u slučaju da se ulagači koji su nekretnine kupili radi kratkoročnog iznajmljivanja suoče s problemima u otplaćivanju dugova zbog mogućeg izostanka turističke potražnje, to bi moglo utjecati i na rast ponude stanova i potencijalno pridonijeti padu cijena nekretnina. Na kretanje cijena nekretnina u gradu Zagrebu utjecat će i posljedice potresa, koje bi mogle povećati potražnju za novijim i kvalitetnijim nekretninama, pa se može očekivati raslojavanje cijena prema tim kriterijima. Uz to, ovisno o duljini trajanja krizne epizode na globalnoj razini, mogla bi se smanjiti i inozemna potražnja za domaćim nekretninama, posebice onima na Jadranu.

Procjena se zaključuje kao da je izvršena prije posebnih utjecaja nastalih aktualnom svjetskom krizom izazvanom korona virusom.

Obzirom na navedeno, te na činjenicu da nema službenih statističkih podataka o kretanju tržišnih cijena stambenih građevina u vrijeme vrednovanja, vrijednost se ne korigira do utvrđivanja stvarnih pokazatelja promjene cijena uvjetovanih aktualnom situacijom na tržištu.

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.

troškovna 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 GUP-a grada Pule
namjena zemljišta prema - GUP-u - stambena (S)
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)	koeficijent iskorištenosti	namjena	kategorija
4232/6	12.04.2022.	438	1,2	stambena	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	4410070	04.12.2020.	677	1,2	stambena	467.817,90	691,02
2	4226852	06.02.2020.	888	1,2	stambena	417.360,00	470,00
3	3728936	18.01.2019.	745	1,2	stambena	552.789,32	742,00

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Poredba 1: E-nekretnine 4410070

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 677,00 (m²)
cijena: 467.817,90 kn 691,02 kn/m²
datum transakcije: 04.12.2020.

Poredba 2: E-nekretnine 4226852

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 888,00 (m²)
cijena: 417.360,00 kn 470,00 kn/m²
datum transakcije: 06.02.2020.

Poredba 3: E-nekretnine 3728936

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 745,00 (m²)
cijena: 552.789,32 kn 742,00 kn/m²
datum transakcije: 18.01.2019.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

izvor: www.dsz.hr

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	cijena (kn/m²)	bazni indeks na dan vrednovanja (A)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	korekcijski faktor A/B	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)
1	4410070	04.12.2020.	691,02	142,51	127,61	1,12	771,70
2	4226852	06.02.2020.	470,00		125,39	1,14	534,17
3	3728936	18.01.2019.	742,00		118,67	1,20	891,06

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - utjecaj spremnosti za gradnju i tereta na nekretnini						
4232/6		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	100%	0,70	1,00	
1	4410070	I	100%	1,00	1,00	540,19
2	4226852	I	100%	1,00	1,00	373,92
3	3728936	I	100%	1,00	1,00	623,74

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - MOGUĆNOSTI GRADNJE						
red.br.	4232/6	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	4410070	540,19	1,20	1,00	540,19	540,19
2	4226852	373,92	1,20	1,00	373,92	373,92
3	3728936	623,74	1,20	1,00	623,74	623,74

Srednja vrijednost kn/m ²	512,62	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	540	27,57	5,38%	27,57	760,25	0
2	374	-138,70	-27,06%	-138,70	19.237,15	166
3	624	111,13	21,68%	111,13	12.348,86	-84

< 30%

Prosječna kupoprodajna cijena 512,62
 Standardna devijacija 127,17
 Dvostruka standardna devijacija 254,35
 Prosječno apsolutno odstupanje zadovoljava

Tržišna vrijednost 438 m² x 512,62 kn/m² = 224.526,57 kn

Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m²) = 67,92

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)
4232/6	438	67,92

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)
4232/6	438	67,92	29.748,56
			67,92 (€/m ²)

6.3.4. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobici:

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. 4232/6 k.o. Pula. Izvlaštenje se provodi u svrhu pripreme za izgradnju prometnice koja će se vezivati na ulicu Kavrerski put, a kolno će opskrbljivati građevne čestice koje će se formirati unutar površine preostalog dijela matične katastarske čestice - k.č. 4232/4.



Novoformirana k.č. br. 4232/6 k.o. Pula je u istom vlasništvu kao i k.č. br. 4232/4 k.o. Pula koja danas u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište za koje je donesen propisani Generalni urbanistički plana grada Pule, ali na istome iz razloga nepostojanja odgovarajućeg kolnog pristupa, kako je to propisano važećim Generalnim urbanističkim planom grada Pule, nisu ispunjeni svi uvjeti za ishodovanje akta za gradnju.

Nakon izvlaštenja vlasnik će na k.č. br. 4232/4 k.o. Pula površine 4246m² ostvariti posljedični dobitak, jer će navedeno zemljište prijeći iz II KATEGORIJE u I KATEGORIJU spremnosti za gradnju.

k.č.br./k.o. Pula	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€)	koef. za preračunav anje	Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije (€)
4232/4	4246	67,92	288.384,40	1,3	88,29	374.899,73
			288.384,40			374.899,73

Slijedom iznesenog u nastavku se daje izračun posljedičnog dobitka.

Posljedični dobitak-razlika - €	Vrijednost zemljišta nakon izgradnje prometnice - €	Vrijednost zemljišta prije izgradnje prometnice - €
86.515,32	374.899,73	288.384,40

Posljedični gubici:

U odnosu na GUP-om propisanu maksimalnu površinu izgrađenosti, smanjenje ukupne površine građevne čestice neće direktno proizvesti smanjenje građevinske bruto površine.

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 (€)
-56.766,77	29.748,56	0,00	86.515,32

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	2815/1	oranica	500,00	05.03.2021.	7,42
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 (€/m ²)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor = (A)/(B)	Međuvrem. izjednačena cijena (€)
2815/1	7,42	142,51	132,20	1,08	8,00
3260/28	13,42		119,24	1,20	16,04
2193/18	9,55		118,05	1,21	11,53
Prosječna cijena					11,86

Sukladno čl. 50.st.4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje, k.č.br. 4232/6 površine 438 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 (€)
4232/6	438,00	11,86	5.192,91

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište - k.č. 4232/6

na adresi: 52100 Pula, Kavrerski put

z.k.č.: 4232/6

k.o.: Pula

z.k.ul.: 15478

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

1€ = 7,547478

zaokruženo:

39.193,40 kn

39.200,00 kn

5.193,79 (€)

Pula, travanj, 2022. 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, travanj 2022.

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 05.04.2022. 23:20

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3634/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15478

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4232/4	Kavferski put - Strada Caver			4246	
		ŠUMA			4246	
2.	4232/6	Kavferski put - Strada Caver			438	
		ŠUMA			438	
3.	4232/7	Kavferski put - Strada Caver			75	
		ŠUMA			75	
		UKUPNO:			4759	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	EXCELSIS D.O.O., OIB: 50553749017, VINOGRADSKA ULICA 30, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.04.2022.



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

Stanje na dan: 06.04.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 107570

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EXCELSIS D.O.O., VINOGRADSKA ULICA - VIA DELLE VIGNE 30, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	50553749017

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
		4232/4	Kavcerski put - Strada Cvrer	4246	75		
			SUMA	4246			
		4232/6	Kavcerski put - Strada Cvrer	438	75		
			SUMA	438			
		4232/7	Kavcerski put - Strada Cvrer	75	75		
			SUMA	75			
Ukupna površina katastarskih čestica				4759			

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 32/256
k.c. br. 4232/6

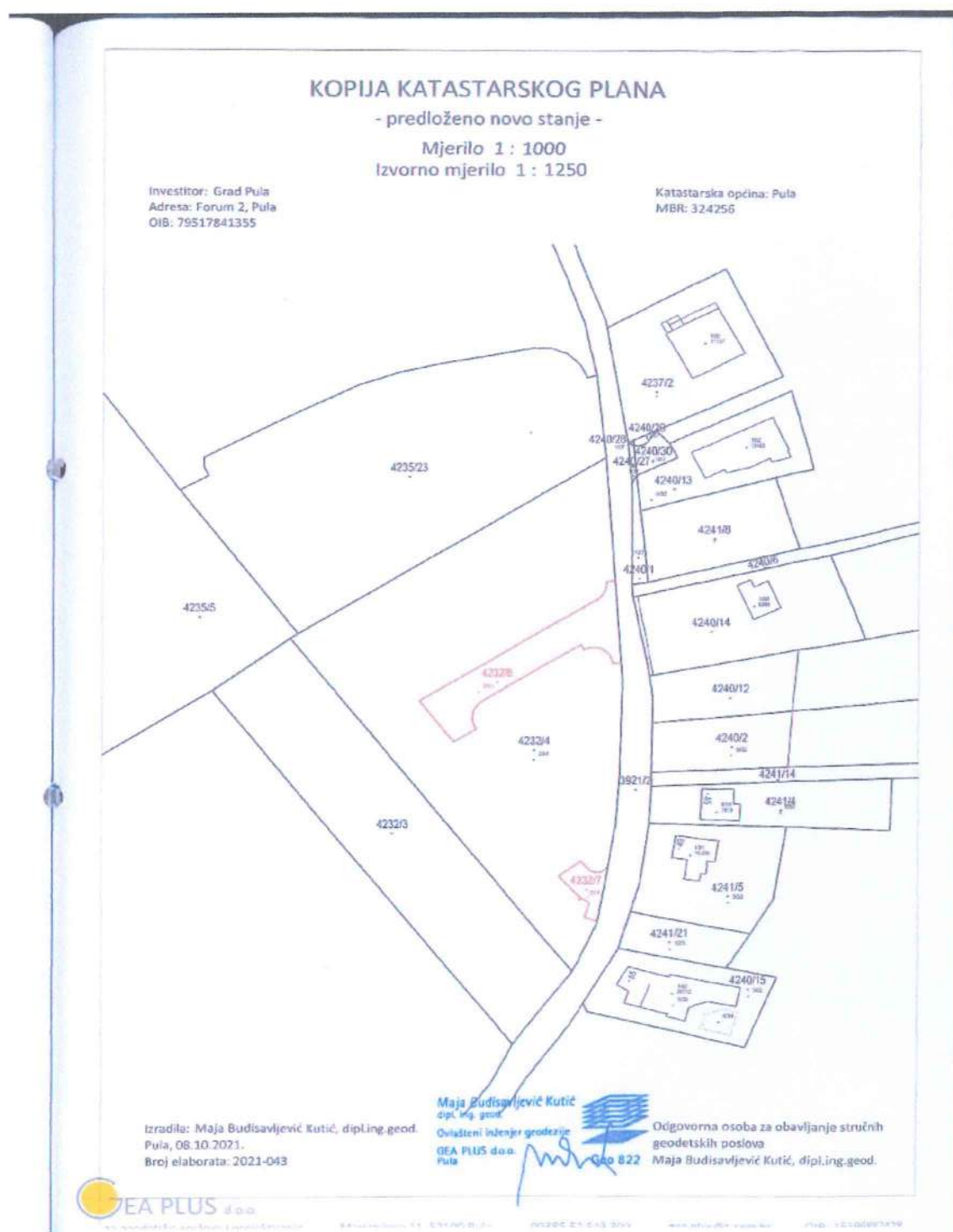
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priljubno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisa: 06.04.2022

IZVADAK IZ GEODETSKOG ELABORATA



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. 4232/7

LOKACIJA : 52100 Pula, Kavzerski put

NARUČITELJ : Grad Pula , Upravni odjel za komunalni sustav i
upravljanje imovinom
OIB:79517841355

SVRHA : Određivanje tržišne vrijednosti buduće površine javne
namjene - naknade za izvlaštenu nekretninu

Pula, travanj 2022.

NARUČITELJ: Grad Pula , Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom

VLASNIK: EXCELSIS D.O.O. PULA, VINOGRADSKA ULICA 30 (1/1)
OIB: 50553749017

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



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište - k.č. 4232/7	
Adresa:	52100 Pula, Kavzerski put	
Zemljišnoknjižni uložak:	15478	
Zemljišnoknjižna čestica koja se izvlašćuje (prema provedenom geodetskom elaboratu br. br. 2021-043 izrađen od GEA plus d.o.o. Pula iz listopada 2021.)	4232/7	površine 75m²
Matična katastarska čestica br.:	4232/4	površine 4759m ²
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. 4232/7 k.o. Pula
na lokaciji: 52100 Pula, Kavzerski put

iznosi:

6.700,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,547478

887,71 (€)



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 u rješenju.



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 poslovnij 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, poslovnij 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 poslovnij 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.4232/7 nastala promjenom površine i oblika k.č.4232/4. Novoformirana k.č. 4232/7 upisana je u ZK uložak 15478 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 izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvetom - Odvojak 1 i Odvojak 2 Kavferskog puta u Puli sve temeljem Ugovora o financiranju KLASA:944-09/20-03/13 UR.BROJ:2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 16.11.2020.g. Prema nalogu naručitelja potrebno je izraditi izračun naknade sukladno pozitivnim propisima.

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 novonastale k.č.br. 4232/7 k.o. Pula za potrebe izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvetom u gradskoj četvrti Valdebek- odvojak sa Kavferskog puta. 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 12.04.2022. 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 konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Dan kakvoće utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja - parcelacijski elaborat izrađen prema odredbama prostornog plana - provedba Elaborata parcelacije - 26.01.2022.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.:15478 k.o. Pula, stanje na dan 05.04.2022.
- 2 E - Posjedovni list br. 107570 stanje na dan 06.04.2022.
3. E izvadak iz katastarskog plana, stanje na dan 06. 04. 2022.
4. Geodetski elaborat br. 2021-043 izrađen od GEA plus d.o.o. Pula iz listopada 2021.

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina se nalazi u istočnom perifernom dijelu grada Pule, gradska četvrt Valdebek. Valdebek je udaljen oko 3 km od mora, 2 km od centra grada Pule i dobro je povezan javnim gradskim prijevozom. Naselje je dvijema glavnim cestama: Premanturskom i Medulinskom cestom preko ceste Prekomorskih brigada (gradska obilaznica) dobro prometno povezano. Nekretnina je neposredno orijentirana na nerazvrstanu cestu - Kavrerski put koja se dalje nastavlja na cestu prema naselju Vintijan.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
15478	Pula	4232/7	ŠUMA	75,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):				75,00

Vlasnik: EXCELSIS D.O.O. PULA, VINOGRADSKA ULICA 30 (1/1)

Zabilježba: nema

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

Parcelacija matične k.č. 4232/4 k.o. Pula provedena je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama. K.č. 4232/7 k.o. Pula koja je predmetom izvlaštenja označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 107570

izvor:www.katastar.hr

Stanje na dan 06.04.2022.

k.o. Pula

4232/7	šuma	površine	75 m ²
	ukupno:		75 m ²

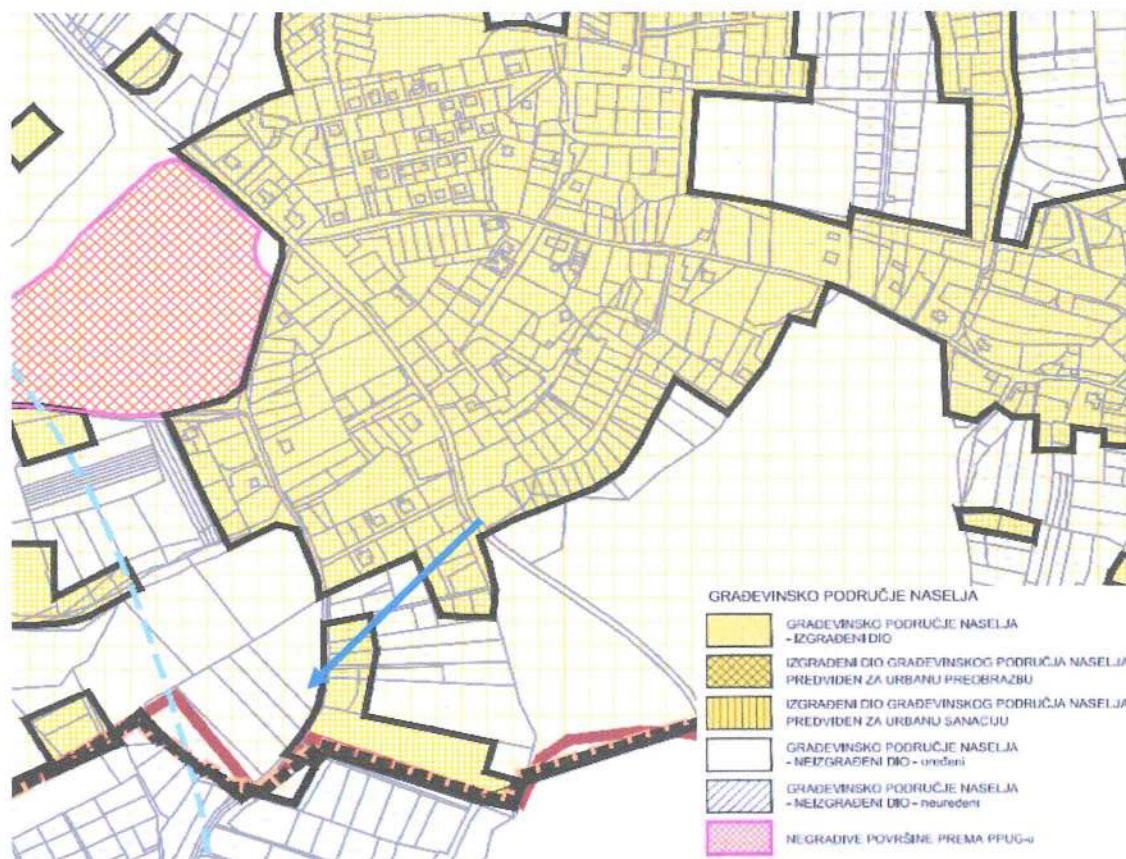
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantni prostorni planovi su:

- 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)
- 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)

Izvor:www.pula.hr

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

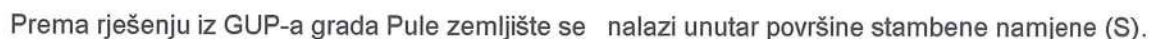


Prema rješenju iz Prostornog plana uređenja grada Pule matična katastarska čestica se nalazi unutar granica građevinskog područja grada Pule u neizgrađenom uređenom dijelu.

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

Prostornim planom uređenja Grada Pule je utvrđena obveza izrade Generalnog urbanističkog plana.

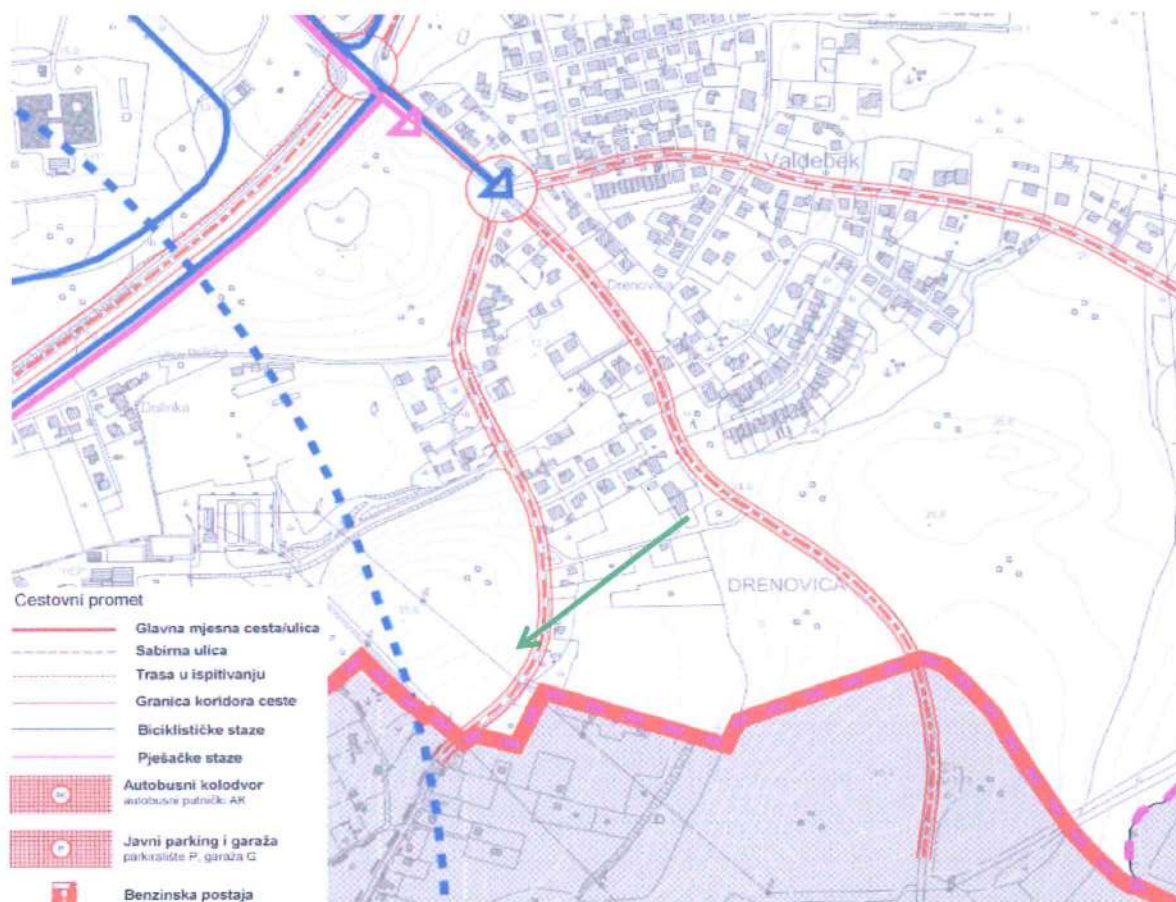
Izvod iz GUP-a grada Pule-list. Br. 1.B. Korištenje i namjena površina



Unutar površina stanovanja, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), u građevinama postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena) tako da građevinska bruto površina sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne građevinske bruto površine izgrađene građevine.

11

Izvod iz GUP-a grada Pule-list. Br. 3.1. Promet



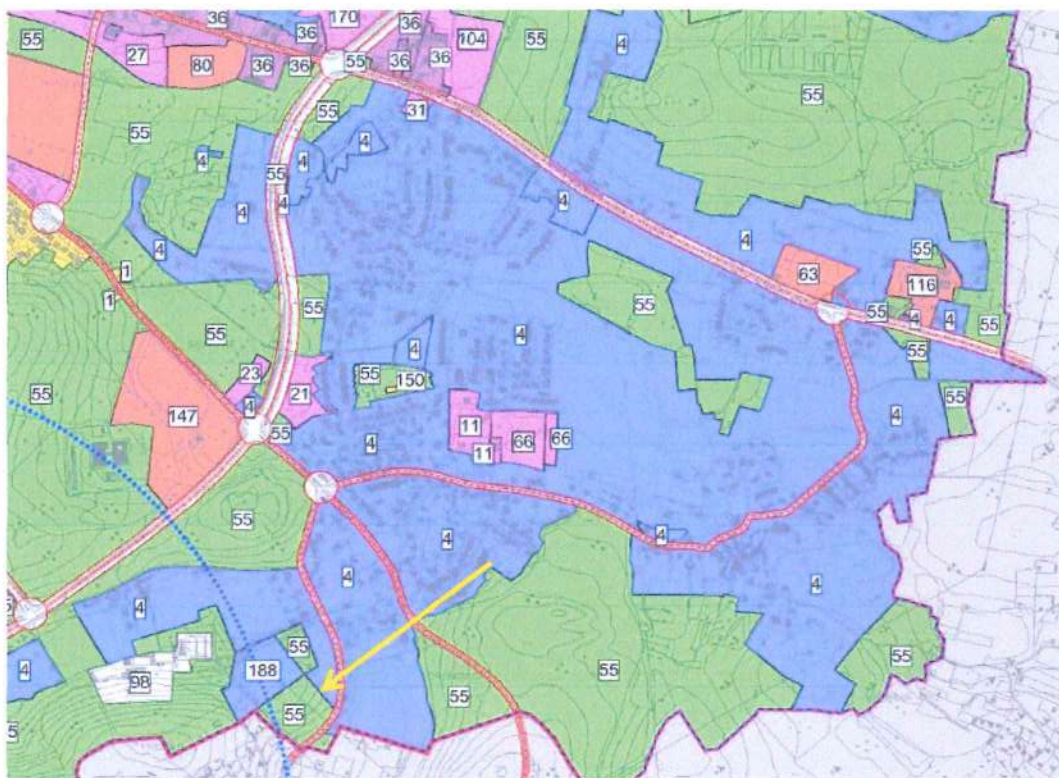
Lokacija se nalazi uz sabirnu ulicu.

Sabirne ulice u gradu Puli čine gradske ulice/ceste koje povezuju naselja sa glavnim mjesnim ulicama/cestama te koje povezuju područja unutar naselja.

Postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s GUP-om, a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, ne mogu imati kolni priključak neposredno na te, već na ostale gradske ulice.

Iznimno, postojeće građevine odnosno građevne čestice na kojima postoji mogućnost gradnje građevina u skladu s GUP-om, a neposredno graniče s postojećim ili planiranim javnim prometnim površinama i to glavnim mjesnim i sabirnim ulicama, mogu imati kolni priključak neposredno na te ulice ako zbog okolne izgrađenosti ili denivelacije ne postoji mogućnost kolnog priključka sa ostalim ulicama, a radi se o pojedinačnim građevnim česticama – interpolacijama kojima se dovršava blokovska ili druga gradnja ili se radi o postojećim građevinama.

List br.4.3. B. Način i uvjeti gradnje



U dijelu određivanja načina i uvjeta gradnje na lokaciji je određena zona br. 4 sa slijedećim osnovnim lokacijskim parametrima:

urbana morfologija	minimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
A/C	70	250	0,4	10	3

Zona A/C podrazumijeva područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita.

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

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodoivanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

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

Tipologija građevina C podrazumijeva poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra.

Koeficijent iskorištenosti GUP-om grada Pule nije posebno propisan već je definiran kao odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

Koeficijent iskorištenosti = 1,2

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. 4232/7 k.o. Pula ukupne površine od 75 m². K.č. 4232/7 k.o. Pula je nastala od matične k.č. 4232/4, temeljem geodetskog elaborata br. 2021-043 izrađen od GEA plus d.o.o. Pula iz listopada 2021. Elaborat je proveden u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama. Izvlaštenje se provodi u svrhu izgradnje prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvetom - Odvojak 1 i Odvojak 2 Kavferskog puta u Puli sve temeljem Ugovora o financiranju KLASA:944-09/20-03/13 UR.BROJ:2168/01-03-03-03-0292-20-3 od 16.11.2020.g.

Izvadak iz geodetskog elaborata dat je u nastavku.



U naravi zemljište je neizgrađena površina na kojoj su započeti zemljani radovi na gradnji pristupne prometne površine. Zemljište je u blagom padu prema ulici Kavferski put.

Zemljište je druge kategorije - zemljište za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog stvarnih razloga (površina i oblik katastarske čestice) na istome ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Osim navedenog na matičnoj katastarskoj čestici zbog nemogućnosti neposrednog kolnog pristupa sa Kavferskog puta koji je u kategoriji sabirne ulice nije moguće ishodovati akt za građenje.

K.č.4232/7 je formirana kako bi se sa iste osigurao kolni pristup preostalom dijelu matične katastarske čestice - 4232/4.

Napomena:

Prostorno planski status nekretnine koja je predmetom potpunog izvlaštenja od dana kakvoće do dana vrednovanja nije izmjenjen.

Datum očevida: 12.04.2022.

Datum kakvoće: 26.01.2022.

Datum vrednovanja: 12.04.2022.

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

Predviđa se da će Hrvatska i 2020. godine ubirati plodove održivog gospodarskog rasta, prije nego što rast u 2021. uspori zbog pada globalne potražnje. Hrvatska je zahvaljujući petogodišnjem stabilnom gospodarskom rastu i razboritoj stabilizacijskoj makroekonomskoj i fiskalnoj politici uspjela postupno smanjiti svoj visoki javni, privatni i vanjski dug te tako ograničiti slabe točke gospodarstva. Stopa nezaposlenosti kontinuirano je u padu, što pridonosi rastu raspoloživog dohotka kućanstava. Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa. Procjenjuje se da će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %. Unatoč povećanju zabilježenom prethodnih godina, potencijalni rast i dalje je relativno slab i usporava dinamiku realne konvergencije s EU-om. Unatoč značajnom smanjenju u vrijeme recesije, u Hrvatskoj je u proteklih pet godina zabilježen oporavak ulaganja. Oporavak je bio potaknut povlačenjem sredstava iz fondova EU-a, iako su ostala privatna i javna ulaganja i dalje niska. Unatoč tome, razina ulaganja i dalje je nešto manja u odnosu na usporediva gospodarstva i ispod prosjeka EU-a. U nekoliko sljedećih godina očekuje se porast ulaganja.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.02.2020.g.)

4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj 2019. prvi su put od financijske krize bilježile dvoznamenkasti rast. Povoljno makroekonomsko okruženje, uz povećanje zaposlenosti i niske kamatne stope, potaknulo je rast cijena nekretnina. Nakon što su se u prošlom desetljeću većinom smanjivale (grafikon 4.2.7.), cijene stambenih nekretnina počele su ubrzano rasti u skladu s rastom hipotekarnih kredita. Cijene stambenih nekretnina u drugom tromjesečju 2019. rasle su po prosječnoj godišnjoj stopi od 10,4 %.

Međutim, to prikriva znatne regionalne razlike. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu povećale su se za 14,5 %, što je znatno iznad povećanja cijena na jadranskoj obali (9,1 %) i u ostatku zemlje, gdje su cijene narasle za 3,3 %. Najamnine za stambeni prostor također su u porastu. Tijekom 2019. do mjeseca listopada najamnine su se povećale za 5,3 %. To je znatno povećanje, računajući da su se u 2018. povećale za 2,6 %. Porast cijena stambenih nekretnina zajedno s velikim povećanjima najamnina mogao bi dovesti do problema cjenovne pristupačnosti koji zahtijevaju pomno praćenje.

Unatoč snažnom porastu cijena stambenih nekretnina, cijene su još uvijek ispod razina zabilježenih prije financijske krize. Ipak, zasad nema naznaka precijenjenosti, s obzirom na to da ustaljene referentne vrijednosti, npr. omjer cijene i najamnine, upućuju na to da su cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još uvijek znatno ispod njihova dugoročnog prosjeka.

Grafikon 4.2.7. Rast cijena stambenih nekretnina (2015=100) i hipotekarnih kredita



Izvor: Europska komisija, ESS

Snažan rast cijena stambenih nekretnina koji je obilježio proteklih nekoliko godina nastavio se i u prvom tromjesečju 2020., premda se očekuje njegovo blago usporavanje u odnosu na kraj 2019. No, zbog negativnih posljedica pandemije na gospodarski rast, povećane neizvjesnosti u smislu sigurnosti radnih mjesta i visine dohodaka, izraženog pada aktivnosti na tržištu nekretnina te povećane sklonosti likvidnijim i sigurnijim ulaganjima, one bi u sljedećem razdoblju mogle stagnirati ili padati. Time se povećavaju rizici povezani sa slabom likvidnošću tržišta nekretnina i padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka. Epidemiološke mjere i nepovoljna makroekonomska kretanja gotovo su zamrznuli kupoprodajno tržište nekretnina krajem prvog te u većem dijelu drugog tromjesečja 2020. Nepovoljni makroekonomski šok pojavio se tek krajem prvog tromjesečja, pa bi se intenzitet rasta cijena na razini tog tromjesečja mogao samo blago usporiti u odnosu na prosječnu godišnju stopu od 9% iz 2019. godine, koja je ujedno bila među najvišima u EU-u. Rast cijena u proteklom je razdoblju posebno bio izražen u gradu Zagrebu i na Jadranu, gdje su one dosegnule razine iz pretkriznog razdoblja, a pokazatelji odstupanja cijena nekretnina od makroekonomskih fundamenata krajem 2019. upućivali su na njihovu blagu precijenjenost.

Izvod iz publikacije HNB-a*: *Financijska stabilnost, br. 21. od kolovoza 2020., sektor Nekretnine*

Unatoč rastu u 2019. broj kupoprodajnih transakcija znatno je niži nego prije prethodne krize, a u 2020. očekuje se njegov snažan pad. Istodobno, kao i kod cijena, i kod rasta broja kupoprodaja te u njihovoj regionalnoj distribuciji dominiraju grad Zagreb i Jadran s udjelom od oko dvije trećine u ukupnom broju transakcija.

Slika 4.8. Kretanja na tržištu rada i optimizam potrošača bit će ključne odrednice budućeg kretanja cijena nekretnina



* Indeks planiranja kupnje i gradnje nekretnosti izračunat je na osnovi odgovora na pitanje: planirana kupnja ili gradnja nekretnosti u sljedećih dvanaest mjeseci. Izvor: HNB

Slika 4.9. Poslovni optimizam u građevinarstvu snažno je pao



Napomena: Indeks planiranja kupnje i gradnje nekretnosti izračunat je na osnovi odgovora na pitanje: planirana kupnja ili gradnja nekretnosti u sljedećih dvanaest mjeseci. Izvor: HNB, 2020

Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina Buduće kretanje cijena nekretnina obilježeno je visokom razinom neizvjesnosti. Osim o daljnjem razvoju pandemije, ponajviše će ovisiti o dugotrajnosti utjecaja njezinih posljedica na ekonomiju, posebice na kretanja na tržištu rada, turizam te općenito na očekivanja potrošača (Slika 4.8. i Slika 4.9.). Znatno usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina povećava rizike povezane sa slabom likvidnošću tog tržišta i mogući pad cijene utjecat će i na pad vrijednosti kolaterala. Unatoč i nadalje relativno povoljnim uvjetima financiranja rast nezaposlenosti mogao bi dovesti do pada potražnje za nekretninama. K tome, u slučaju da se ulagači koji su nekretnine kupili radi kratkoročnog iznajmljivanja suoče s problemima u otplaćivanju dugova zbog mogućeg izostanka turističke potražnje, to bi moglo utjecati i na rast ponude stanova i potencijalno pridonijeti padu cijena nekretnina. Na kretanje cijena nekretnina u gradu Zagrebu utjecat će i posljedice potresa, koje bi mogle povećati potražnju za novijim i kvalitetnijim nekretninama, pa se može očekivati raslojavanje cijena prema tim kriterijima. Uz to, ovisno o duljini trajanja krizne epizode na globalnoj razini, mogla bi se smanjiti i inozemna potražnja za domaćim nekretninama, posebice onima na Jadranu.

Procjena se zaključuje kao da je izvršena prije posebnih utjecaja nastalih aktualnom svjetskom krizom izazvanom korona virusom.

Obzirom na navedeno, te na činjenicu da nema službenih statističkih podataka o kretanju tržišnih cijena stambenih građevina u vrijeme vrednovanja, vrijednost se ne korigira do utvrđivanja stvarnih pokazatelja promjene cijena uvjetovanih aktualnom situacijom na tržištu.

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 GUP-a grada Pule
namjena zemljišta prema - GUP-u - stambena (S)
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)	koeficijent iskorištenosti	namjena	kategorija
4232/7	12.04.2022.	75	1,2	stambena	II

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	k-is	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	4410070	04.12.2020.	677	1,2	stambena	467.817,90	691,02
2	4226852	06.02.2020.	888	1,2	stambena	417.360,00	470,00
3	3728936	18.01.2019.	745	1,2	stambena	552.789,32	742,00

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Poredba 1: E-nekretnine 4410070

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 677,00 (m²)
cijena: 467.817,90 kn 691,02 kn/m²
datum transakcije: 04.12.2020.

Poredba 2: E-nekretnine 4226852

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 888,00 (m²)
cijena: 417.360,00 kn 470,00 kn/m²
datum transakcije: 06.02.2020.

Poredba 3: E-nekretnine 3728936

Zemljište je građevinsko, nalazi se u Puli, gradska četvrt Valdebek.

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 1,2
veličina zemljišta: 745,00 (m²)
cijena: 552.789,32 kn 742,00 kn/m²
datum transakcije: 18.01.2019.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU STATISTICAL BUREAU OF THE REPUBLIC OF CROATIA		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
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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

izvor: www.dsz.hr

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	cijena (kn/m²)	bazni indeks na dan vrednovanja (A)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	korekcijski faktor A/B	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)
1	4410070	04.12.2020.	691,02	142,51	127,61	1,12	771,70
2	4226852	06.02.2020.	470,00		125,39	1,14	534,17
3	3728936	18.01.2019.	742,00		118,67	1,20	891,06

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - utjecaj spremnosti za gradnju i tereta na nekretnini						
4232/7		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	100%	0,70	1,00	
1	4410070	I	100%	1,00	1,00	540,19
2	4226852	I	100%	1,00	1,00	373,92
3	3728936	I	100%	1,00	1,00	623,74

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - MOGUĆNOSTI GRADNJE						
red.br.	4232/7	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	4410070	540,19	1,20	1,00	540,19	540,19
2	4226852	373,92	1,20	1,00	373,92	373,92
3	3728936	623,74	1,20	1,00	623,74	623,74

Srednja vrijednost kn/m ²	512,62	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	540	27,57	5,38%	27,57	760,25	0
2	374	-138,70	-27,06%	-138,70	19.237,15	166
3	624	111,13	21,68%	111,13	12.348,86	-84

< 30%

Prosječna kupoprodajna cijena 512,62
Standardna devijacija 127,17
Dvostruka standardna devijacija 254,35
Prosječno apsolutno odstupanje zadovoljava

Tržišna vrijednost 75 m² x 512,62 kn/m² = 38.446,33 kn

Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m²) = 67,92

6.3.3. Procjena naknade za gubitak prava

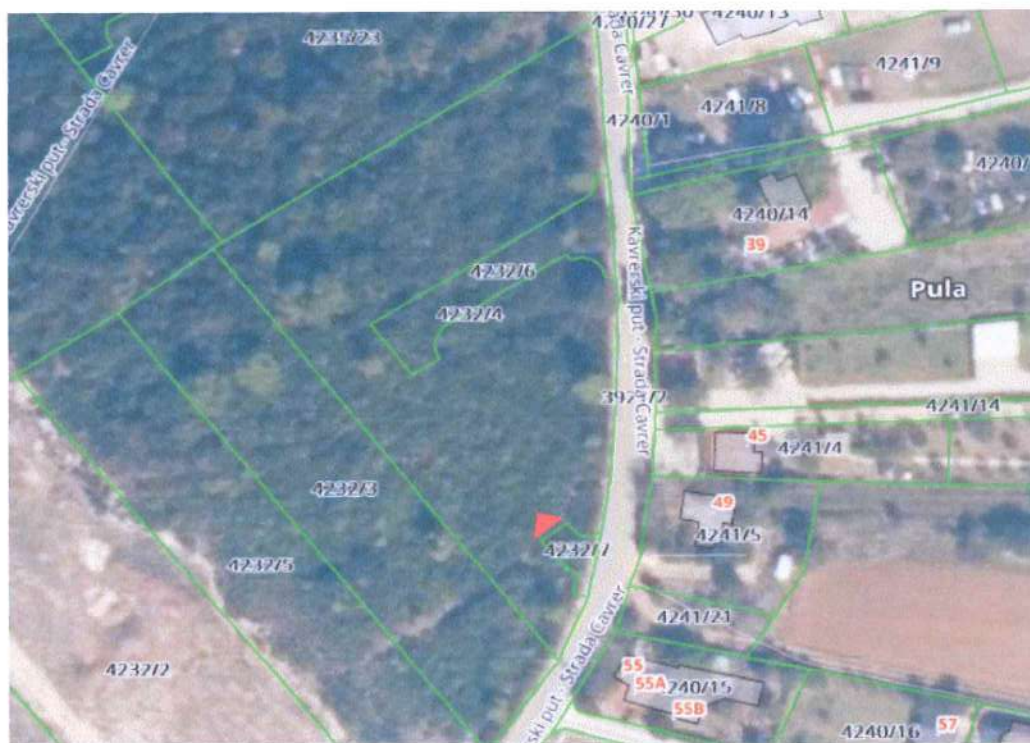
k.č.br./k.o. Pula	Površina koja se izvlašćuje (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)
4232/7	75	67,92

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)
4232/7	75	67,92	5.093,93
			67,92 (€/m ²)

6.3.4. Procjena naknade za posljedične gubitke i dobitke

Posljedični dobici:

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za potpuno izvlaštenje k.č. 4232/7 k.o. Pula. Izvlaštenje se provodi u svrhu pripreme za izgradnju prometnice koja će se vezivati na ulicu Kavferski put, a kolno će opskrbljivati građevne čestice koje će se formirati unutar površine preostalog dijela matične katastarske čestice - k.č. 4232/4.



Novoformirana k.č. br. 4232/7 k.o. Pula je u istom vlasništvu kao i k.č. br. 4232/4 k.o. Pula koja danas u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište za koje je donesen propisani Generalni urbanistički plana grada Pule, ali na istome iz razloga nepostojanja odgovarajućeg kolnog pristupa, kako je to propisano važećim Generalnim urbanističkim planom grada Pule, nisu ispunjeni svi uvjeti za ishodovanje akta za gradnju.

Nakon izvlaštenja vlasnik će na k.č. br. 4232/4 k.o. Pula površine 4246m² ostvariti posljedični dobitak, jer će navedeno zemljište prijeći iz II KATEGORIJE u I KATEGORIJU spremnosti za gradnju.

k.č.br./k.o. Pula	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (€)	koef. za preračunav anje	Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije (€)
4232/4	4246	67,92	288.384,40	1,3	88,29	374.899,73
			288.384,40			374.899,73

Slijedom iznesenog u nastavku se daje izračun posljedičnog dobitka.

<i>Posljedični dobitak-razlika - €</i>	<i>Vrijednost zemljišta nakon izgradnje prometnice - €</i>	<i>Vrijednost zemljišta prije izgradnje prometnice - €</i>
86.515,32	374.899,73	288.384,40

Posljedični gubici:

U odnosu na GUP-om propisanu maksimalnu površinu izgrađenosti, smanjenje ukupne površine građevne čestice neće direktno proizvesti smanjenje građevinske bruto površine.

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 (€)
-81.421,39	5.093,93	0,00	86.515,32

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	2815/1	oranica	500,00	05.03.2021.	7,42
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 (€)
2815/1	7,42	142,51	132,20	1,08	8,00
3260/28	13,42		119,24	1,20	16,04
2193/18	9,55		118,05	1,21	11,53
Prosječna cijena					11,86

Sukladno čl. 50.st.4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje, k.č.br. 4232/7 površine 75 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 (€)
4232/7	75,00	11,86	889,20

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište - k.č. 4232/7

na adresi: 52100 Pula, Kavrerski put

z.k.č.: 4232/7

k.o.: Pula

z.k.ul.: 15478

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za potpuno izvlaštenje iznosi:

1€ = 7,547478

6.711,20 kn

zaokruženo:

6.700,00 kn

887,71 (€)

Pula, travanj, 2022. 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, travanj 2022.

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 05.04.2022. 23:20

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3634/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15478

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4232/4	Kavcerski put - Strada Cavrer ŠUMA			4246 4246	
2.	4232/6	Kavcerski put - Strada Cavrer ŠUMA			438 438	
3.	4232/7	Kavcerski put - Strada Cavrer ŠUMA			75 75	
		UKUPNO:			4759	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EXCELSIS D.O.O., OIB: 50553749017, VINOGRADSKA ULICA 30, PULA 52100 PULA (POLA)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.04.2022.



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

Stanje na dan: 06.04.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 107570

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EXCELSIS D.O.O., VINOGRADSKA ULICA - VIA DELLE VIGNE 30, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	50553749017

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
		4232/4	Kavcerski put - Strada Caver	4246	75		
			ŠUMA	4246			
		4232/6	Kavcerski put - Strada Caver	438	75		
			ŠUMA	438			
		4232/7	Kavcerski put - Strada Caver	75	75		
			ŠUMA	75			
Ukupna površina katastarskih čestica				4759			

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.a PULA, 324256
k.c. br.: 4232/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Publično mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisa: 06.04.2022

IZVADAK IZ GEODETSKOG ELABORATA

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1 : 1000

Izvorno mjerilo 1 : 1250

Investitor: Grad Pula
Adresa: Forum 2, Pula
OIB: 79517841355

Katastarska općina: Pula
MBR: 324256



Izradila: Maja Budisavljević Kutić, dipl.ing.geod.
Pula, 08.10.2021.
Broj elaborata: 2021-043

Maja Budisavljević Kutić
dip. ing. geod.
Ovlašten inženjer geodezije
GEA PLUS d.o.o.
Pula



Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova
Maja Budisavljević Kutić, dipl.ing.geod.

GEA PLUS d.o.o.

www.geaplus.hr

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

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

i
EXCELSIS d.o.o. (OIB: 50553749017) iz Pule, Vinogradska 30 zastupan po članu uprave Davidu Delbianco, s druge strane

zaključili su

UGOVOR

Članak 1.

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju međusobne odnose koji proizlaze iz interesa i iskazane volje investitora EXCELSIS d.o.o. (u daljnjem tekstu: Investitor) za financiranje uređenja pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu naselja Valdebek u Puli, na dijelu k.č. br. 4232/4 k.o. Pula- odvojak Kayrerskog puta, u svrhu osiguranja priključenja građevinskih čestica koje će nastati parcelacijom k.č. br. 4323/4 k.o. Pula na kojima Investitor ima namjeru graditi.

Utvrđuje se da će Investitor financirati temeljem ovog Ugovora pripremu zemljišta za izgradnju – izradu geodetskih podloga i elaborata, izradu projektne dokumentacije, ishodovanje akta o gradnji pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, te ostalu dokumentaciju nužnu za ishodovanje akta o gradnji pristupne prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom, izrada elaborata procjene vrijednosti zemljišta i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem će se graditi prometnica, izgradnju prometnice do razine uređenosti- asfaltni zastor opremljen sustavom odvodnje oborinskih voda i javnom rasvjetom, uključujući stručni nadzor, geodetske i ostale potrebne usluge i radnje.

Utvrđuje se da će se temeljem Ugovora poduzimati radnje iz stavka 2. ovog članka u svrhu realizacije prema redosljedu 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: 340-03/20-01/102, Ur.broj: 2168/01-03-03-01-321-20-7.

Predračunom Klasa: 340-03/20-01/102, Ur.broj: 2168/01-03-03-01-416-20-2 procijenjena je vrijednost pripreme za izgradnju i izgradnju prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u iznosu od 740.000,00 kuna. Predračunom nije obuhvaćeno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu 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: 340-03/20-01/102, Ur.broj: 2168/01-03-03-01-321-20-7, i Predračun Klasa: 340-03/20-01/102, Ur.broj: 2168/01-03-03-01-416-20-2 čine prilog ovog Ugovora.

U slučaju da troškovi uređenja pristupne prometnice budu veći od iznosa procijenjene vrijednosti Investitor je suglasan i pristaje snositi sve troškove koji će nastati.

Članak 3.

Investitor se obvezuje Gradu Pula-Pola platiti na ime troškova pripreme za izgradnju iznos od 90.000,00 kuna u roku 30 dana od potpisivanja ovog Ugovora.

Investitor će u svrhu realizacije ovog ugovora plaćati potrebne iznose po zahtjevu Grada Pula-Pola prije poduzimanja svih ostalih radnji.

Imovinsko-pravni odnosi riješiti će se nakon izrade elaborata procjene vrijednosti zemljišta na kojem će se graditi prometnica sa pripadajućom infrastrukturom do razine uređenosti utvrđene člankom 1. ovog ugovora. U slučaju da je Investitor ujedno i vlasnik zemljišta koje čini sastavni dio planirane prometnice, ugovorne strane utvrđuju da će se iznos kojeg će Investitor biti u obvezi platiti temeljem ovog Ugovora za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na predmetnom zemljištu prebiti (kompenzirati) s iznosom kupoprodajne cijene koju bi Grad Pula-Pola platio za otkup zemljišta Investitoru. U slučaju kada je zemljište koje će ulaziti u sastavni dio prometnice u vlasništvu trećih osoba Investitor se obvezuje osigurati sredstva za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa uplatom istih na račun Grada Pule.

Investitor se obvezuje uplatiti cjelokupni iznos za izgradnju prometnice s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom prema procijenjenoj vrijednosti za izvođenje radova u glavnom projektu koji će biti izrađen za predmetnu infrastrukturu, a sve prije ishodovanja akta o gradnji (građevinske dozvole) za pristupnu prometnicu s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom. Zahtjevu za ishodovanje akta o gradnji (građevinskoj dozvoli) će se pristupiti tek po zaprimljenoj uplati.

Članak 4.

Grad Pula-Pola obvezuje se započeti s poduzimanjem radnji u svrhu izvršenja ovog Ugovora odmah po uplati iznosa iz članka 3. stavak 1. ovog Ugovora.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nakon uplaćivanja potrebnih financijskih sredstava od strane Investitora Grad Pula-Pola odmah provoditi i sve ostale potrebne radnje i odgovarajuće postupke nabave.

Investitor se obvezuje da će u cijelosti osigurati financijska sredstva za realizaciju ovog Ugovora, a konačni obračun svih troškova bit će utvrđen nakon završetka svih radnji i postupaka, o čemu će ugovorne strane zaključiti Aneks Ugovora.

Grad Pula ne odgovara Investitoru za nemogućnost realizacije ugovora u slučaju da Investitor ne osigura u cijelosti potrebna financijska sredstva, a Investitor nema pravo na povrat utrošenih sredstava u slučaju raskida ugovora.

Članak 5.

U slučaju gradnje građevina na građevinskim česticama koje će imati pristup (priključak) na buduću prometnicu, Investitoru će se priznati kao plaćeni iznos komunalnog doprinosa iznos plaćenog troška uređenja pristupne prometnice temeljem ovog ugovora, odnosno za iznos plaćenog troška uređenja u visini utvrđenog iznosa obveze komunalnog doprinosa bit će oslobođen plaćanja toga doprinosa.



U slučaju kada Investitor gradnje građevine na građevinskoj čestici koja će imati pristup (priključak) na buduću prometnicu bude pravna ili fizička osoba kojoj je Investitor prenio (ustupio) dio troška uređenja prometnice kojeg je platio temeljem ovog Ugovora, a u svrhu priznavanja u komunalni doprinos odnosno oslobađanje plaćanja, budući Investitor (fizička ili pravna osoba) će biti u obvezi Gradu Puli dostaviti nesporni dokaz (ugovor ili drugi dokaz) iz kojeg je vidljivo u kojem iznosu i za koju građevinsku parcelu je Investitor prenio (ustupio) plaćeni trošak uređenja prometnice.

Članak 6.

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, 114/18, 39/19 i 98/19).

Članak 7.

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,

KLASA:944-09/20-03/13
URBROJ:2168/01-03-03-03-0292-20-3
Pula, 16.11.2020

Investitor
EXCELSIS d.o.o.
Član uprave
David Delbianco

EXCELSIS d.o.o.
PULA, Vinogradska 30
OIB 50553748017

GRAD PULA-POLA

Gradonačelnik
Boris Miletić