

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak i 123/17) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule broj: 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 24. svibnja 2018. godine, donosi

ODLUKU

o kupnji nekretnine k.č. br. 1711/5 k.o. Pula

I

Utvrđuje se:

- da je lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I 350-05/11-01/127, Urbroj: 2168/01-03-05-0434-15-23 od 21. 10. 2015. godine, odobren namjeravani zahvat u prostoru - rekonstrukcija, dogradnja postojeće prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu Labinske ulice u Puli;
- da je predmetnom lokacijskom dozvolom obuhvaćen je i dio nekretnine oznake k.č. br. 1711/1 k.o. Pula;
- da je temeljem navedene lokacijske dozvole od strane društva Geopremjer d.o.o. Pula, izrađen dana 18. 10. 2016. godine parcelacijski elaborat broj: 140/2016 kojim je izvršena i parcelacija navedene nekretnine na način da je k.č. br. 1711/1 k.o. Pula površine 3478 m², parcelirana na k.č. br. 1711/1 k.o. Pula površine 3431 m² i k.č. br. 1711/5 k.o. Pula, površine 47 m²;
- da je novonastala katastarska čestica oznake k.č. br. 1711/5 k.o. Pula, površine 47 m², zahvaćena rekonstrukcijom postojeće prometnice u Labinskoj ulici u Puli;
- da je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Davidović, dipl. ing. građ., izradio Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 1711/5 k.o. Pula, ožujak 2018. godine, prema kojem tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 1711/5 k.o. Pula u površini od 47 m², iznosi 2.484,36 EUR (52,86 EUR/m²);
- da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli - Pola, matična nekretnina k.č. br. 1711/1 k.o. Pula, površine 3478 m², upisana u z.k.ul.br. 8432 k.o. Pula, a nalazi se u vlasništvu Trkulja Ive iz Pule, Rovinjska 1, OIB: 08084736890;
- da je pismenim podneskom od 02. 05. 2018. godine, vlasnica predmetne nekretnine putem svog opunomoćenika izrazila suglasnost s procjenjenom tržišnom vrijednosti nekretnine k.č. br. 1711/5 k.o. Pula kao i s prijedlogom da Grad Pula navedenu nekretninu otkupi po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, između Trkulja Ive iz Pule, Rovinjska 1, OIB: 08084736890, kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pula - Pola, Pula, Forum 1, OIB

79517841355, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 1711/5 k.o. Pula, površine 47 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 2.484,36 EUR, u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja i to u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pula - Pola provesti će se odmah po provedbi parcelacijskog elaborata iz točke I ove Odluke u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

III

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

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/17-01/779
URBROJ:2168/01-03-06-00-0270-18-18
Pula, 24. svibnja 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

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

II OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o kupnji novoformirane nekretnine k.č. br. 1711/5 k.o. Pula, površine 47 m², u vlasništvu Trkulje Ive iz Pule, Rovinjska 1, koja je zahvaćena rekonstrukcijom postojeće prometnice u Labinskoj ulici u Puli.

III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I 350-05/11-01/127, Urbroj: 2168/01-03-05-0434-15-23 od 21. 10. 2015. godine, odobren je namjeravani zahvat u prostoru - rekonstrukcija, dogradnja postojeće prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom u dijelu Labinske ulice u Puli.

Temeljem navedene lokacijske dozvole od strane društva Geopremjer d.o.o. Pula, izrađen je dana 18. 10. 2016. godine parcelacijski elaborat broj: 140/2016 kojim je izvršena i parcelacija nekretnine 1711/1 k.o. Pula, na način da je k.č. br. 1711/1 k.o. Pula površine 3478 m², parcelirana na k.č. br. 1711/1 k.o. Pula površine 3431 m² i k.č. br. 1711/5 k.o. Pula, površine 47 m². Novonastala katastarska čestica oznake k.č. br. 1711/5 k.o. Pula, površine 47 m², zahvaćena je rekonstrukcijom postojeće prometnice u Labinskoj ulici u Puli.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivan Davidović, dipl. ing. građ., izradio Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 1711/5 k.o. Pula, ožujak 2018. godine, prema kojem tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 1711/5 k.o. Pula u površini od 47 m², iznosi 2.484,36 EUR (52,86 EUR/m²).

Pismenim podneskom od 02. 05. 2018. godine, vlasnica predmetne nekretnine putem svog opunomoćenika izrazila je suglasnost s procjenjenom tržišnom vrijednosti nekretnine k.č. br. 1711/5 k.o. Pula kao i s prijedlogom da Grad Pula navedenu nekretninu otkupi po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni. Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.

IV FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Isplata kupoprodajne cijene za nekretninu k.č.br. 1711/5 k.o. Pula, u iznosu od 2.484,36 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, trebala bi teretiti poziciju R3-R0457.01-411190 Zemljište - program gradnje (Ostala zemljišta).

Pripremio:

Nenad Žufić, dipl. iur.

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

Žrtić 9814/18

ODVJETNIČKI URED – STUDIO LEGALE

TIZIANA PARIS

J. Dobrile 6, 52100 PULA (HR),

TEL/FAX: 00385/52 384 678 MOB: 00385/998546396

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD PULA
2168/01-03 UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU

Primljeno:	03-05-2018		
Klasifikacijska oznaka:	947-03/17-01/779	Org. jed.	
Uredžbeni broj:	15-12-13	Pril.	Vrij.

GRAD PULA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za upravljanje imovinom

Klasa: 947-03/17-01/779

PREDLAGATELJ: TRKULJA IVA, Pula, Rovinjska ulica 1, OIB 08084736890,
zastupana po odvjetnici Tiziani Paris, Dobrilina 6, Pula

PODNEŠAK PREDLAGATELJICE

Predlagateljica je zaprimila Procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Davidovića, dipl.ing.grad. iz ožujka 2018. godine, a kojim vještak izjavljuje kako tržišna vrijednost nekretnine kč.br.1711/5 k.o. Pula, površine 47 m2 (nastale od kč.br.1711/1 k.o. Pula) iznosi 2.484,36 Eura odnosno 18.500,79 kuna.

Predlagateljica ovim putem izjavljuje kako prihvaća predmetni nalaz i mišljenje te predlaže zaključenje nagodbe temeljem koje će se istoj isplatiti gore navedeni iznos. Predlagateljica ovim putem, ujedno dostavlja podatke tekućeg računa za isplatu i to: **IBAN HR 5224070003210189770.**

Slijedom navedenog, molimo da nam u što kraćem mogućem roku dostavite nacrt ugovora odnosno nagodbe radi konačnog razrješenja predmetne problematike. O terminu za preuzimanje nacrta ugovora/ nagodbe možete nas kontaktirati putem telefona 095/ 677 6049 ili 052/ 384 678 ili putem e-maila: info.lawyerparis@gmail.com

S poštovanjem,

U Puli, 02.05.2018. godine

Predlagateljica po pun

ODVJETNICA - AVVOCATO
Tiziana Paris
Pula, J. Dobrile 6

Nekretnina: dio k.č.br. 1711/1, k.o. Pula
nove oznake k.č.br. 1711/5, k.o. Pula

Naručitelj: Grad Pula, Upravni odjel za prostorno
Uređenje, komunalni sustav i imovinu

T.D. 04/03/18

PROCJEMBENI ELABORAT



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Davidović, dipl. ing. građ.



U Puli, ožujak 2018.

2. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Zemljište unutar obuhvata
prostornog plana Grada Pule

Oznaka zemljišta: dio k.č.br. 1711/1, k.o. Pula
nove oznake k.č.br. 1711/5, k.o. Pula

Opći podaci

Vlasnik: 1/1 Trkulja Iva, OIB 08084736890, Pula, Rovinjska 1

Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo
Zemljišno-knjižni uložak: 8432
Zemljišno knjižna čestica: 1711/1
ZK Katastarska općina: Pula
Katastarska čestica: 1711/1
Katastarska općina: Pula

Površina zemljišta: 1711/1 (3.478 m²); 1711/5 (47 m²)

Svrha procjenjivanja: promjene u katastru zemljišta
izvlaštenje u svrhu rekonstrukcije nerazvrstane ceste

Datum kakvoće: 03. ožujak 2018.
Datum vrednovanja: 03. ožujak 2018.
Datum očevida: 03. ožujak 2018.

Procjenjivana nekretnina

Infrastruktura: prometnica, vodovod, kanalizacija, električna energija i telefon.

Usporedna vrijednost: 2.484,36 EUR
Građevinska vrijednost: nije rađena
Dohodovna vrijednost: nije rađena

Tržišna vrijednost: 2.484,36 EUR

Tečaj na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,446902 kn

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Bilten Hrvatske narodne banke
- Standardna kalkulacija u visokogradnji – IGH 2016

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	k.č.br. 1711/5, k.o. Pula	k.č.br. 1671/8; k.o. Pula	k.č.br. 1903/11; k.o. Pula	k.č.br. 1903/27; k.o. Pula	k.č.br. 1903/2; k.o. Pula
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	40.283,63	84.199,71	41.927,76	486.148,21
Površina objekta	47,00	643,00	1.151,50	569,00	5.704,00
Cijena po metru kvadratnom	62,62	50,12	58,50	73,69	68,18
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	srednja	bolja	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	56,36	45,11	52,65	66,32	61,37
Veličina zemljišta	3.478,00	643,00	1.151,50	569,00	5.704,00
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,02	40,60	47,38	59,69	64,43
Oblik zemljišta	dobar	lošiji	bolji	lošiji	bolji
Prilagodba	1,00	1,05	0,95	1,05	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,08	42,63	45,01	62,67	57,99
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,08	42,63	45,01	62,67	57,99
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	lošiji	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99
Ostalo					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%)		-15%	-23%	-11%	-15%
Indikator vrijednosti po m²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		10,23	7,84	-12,95	-5,13
Odstupanje od prosjeka u postotku:		19%	15%	24%	10%
Kvadrat odstupanja:		104,69	61,54	167,58	26,33
Standardno odstupanje:	9,49	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstup	18,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Tržišna vrijednost nekretnine	BKP	Indikator vrijednost (EUR/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)		
k.č.br. 1711/5, k.o. Pula	47,00	52,86	2.484,36 EUR		

8.1.3. Utvrđivanje iznosa naknade

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti budućih površina javne namjene primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštenu nekretninu. Prilikom procjene iznosa naknade sukladno članku 50. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina izvršiti procjenu naknade za gubitak prava, procjenu naknade za posljedične gubitke te smanjenje naknade za posljedične dobitke:

- Procjena naknade za gubitak prava

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja, ali prema kakvoći koja je bila mjerodavna prije razloga koji je doveo do izvlaštenja, odnosno mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja), a prema utvrđenom uporabnom svojstvu – načelo prethodnog učinka (dan kakvoće – prije pravomoćnosti lokacijske dozvole za rekonstrukciju prometnice).

Naknada za gubitak prava za nekretninu označenu kao k.č.br. 1711/5, k.o Pula, u površini od 47,00 m² procjenjuje se na iznos od 2.484,36 EUR.

- Naknada za posljedične gubitke

Naknadu za posljedične gubitke nastale kao posljedica izvlaštenja treba uzeti u obzir u slučaju da ti gubici nisu vrednovani pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine, koja je predmet izvlaštenja imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg i pravnog interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojeg vlasništva sukladno čl. 52 Zakona.

Prilikom utvrđivanja naknade za gubitak prava uslijed izvlaštenja potrebno je razmotriti eventualne posljedične gubitke na dan kakvoće koji je identičan sa danom vrednovanja tj. prema učincima nakon izvlaštenja, i to:

1. naknada za prolazni ili trajni gubitak koji dosadašnji vlasnik pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu s tim u vezi pripadaju,
2. naknada za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici,
3. naknada za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

S obzirom da izvlaštenjem predmetnog dijela nekretnine uporabno svojstvo preostalog dijela nekretnine nije izmijenjeno te se u razmatranju ne pojavljuje niti jedan od ranije navedenih gubitaka, gubitak prava radi izvlaštenja nekretnine k.č.br. 1711/5 koji dio ulazi u rekonstrukciju Labinske ulice uzet je u obzir kod procjene.

Iz navedenog razvidno je da posljedičnih gubitaka nema.

- Naknada za posljedične dobitke

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje.

Iz navedenog razvidno je da nema posljedičnih dobitaka.

8.1.4. Umanjenje zbog ustanovljene služnosti vodova

Nema.

8.1.5. Naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke

Ne očekuje se promjena po ovim segmentima.

9. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine k.č.br. 1711/5, k.o. Pula u površini od 47,00 m² (nastala parcelacijom od k.č.br. 1711/1, k.o. Pula) iznosi 2.484,36 EUR , odnosno **ili 18.500,79 kn** (prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja).

Izradio:

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

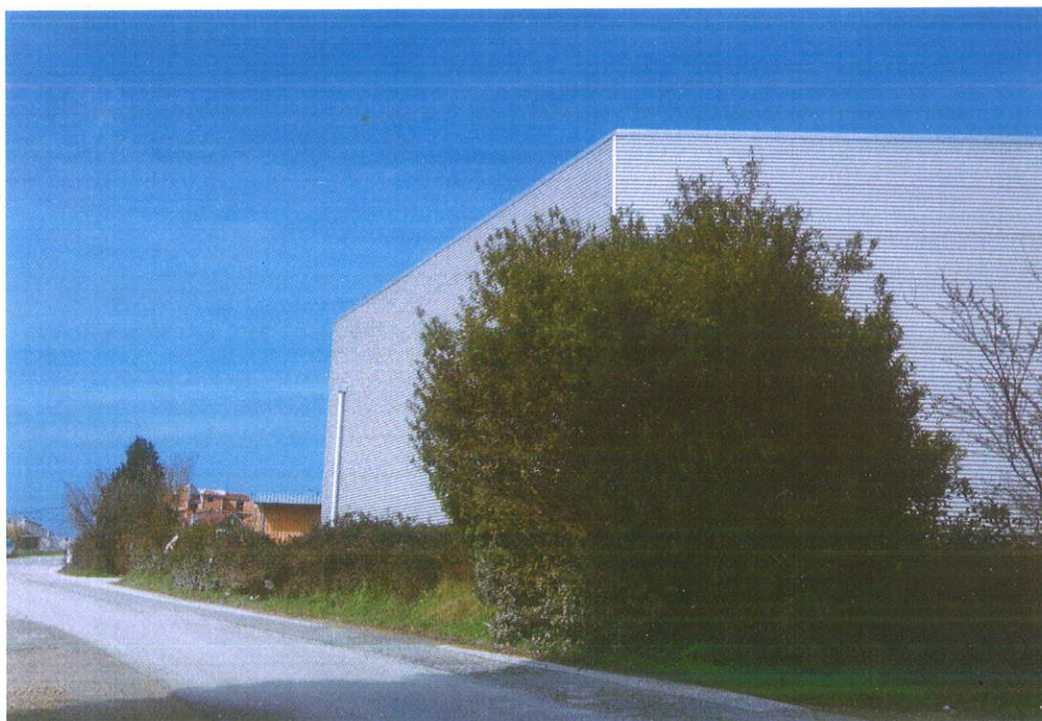
Ivan Davidović, dipl.ing.grad.



10.1. Fotodokumentacija



- k.č. br. 1711/1, k.o. Pula



- k.č. br. 1711/5, k.o. Pula



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 10.03.2018. 22:45

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36784/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8432

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1711/1	POSLOVNA ZGRADA, LABINSKA ULICA 18, STAKLARSKA RADIONA, SKLADIŠTE, SPREMNIK, DVORIŠTE			3478	PRIPIS IZ ULOŠKA 2593 KO GALIŽANA
		UKUPNO:			3478	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01.09.2011. broj Z-9483/11 Na temelju čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kč.br. 1711/1 priložen akt za uporabu, odnosno Uporabna dozvola, klasa: UP/I 361-05/10-01/43, Urbroj: 2168/01-03-04-0377-11-9 od 03. ožujka 2011. godine izdana od strane Odsjeka za gradnju, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Grada Pule-Pola.	

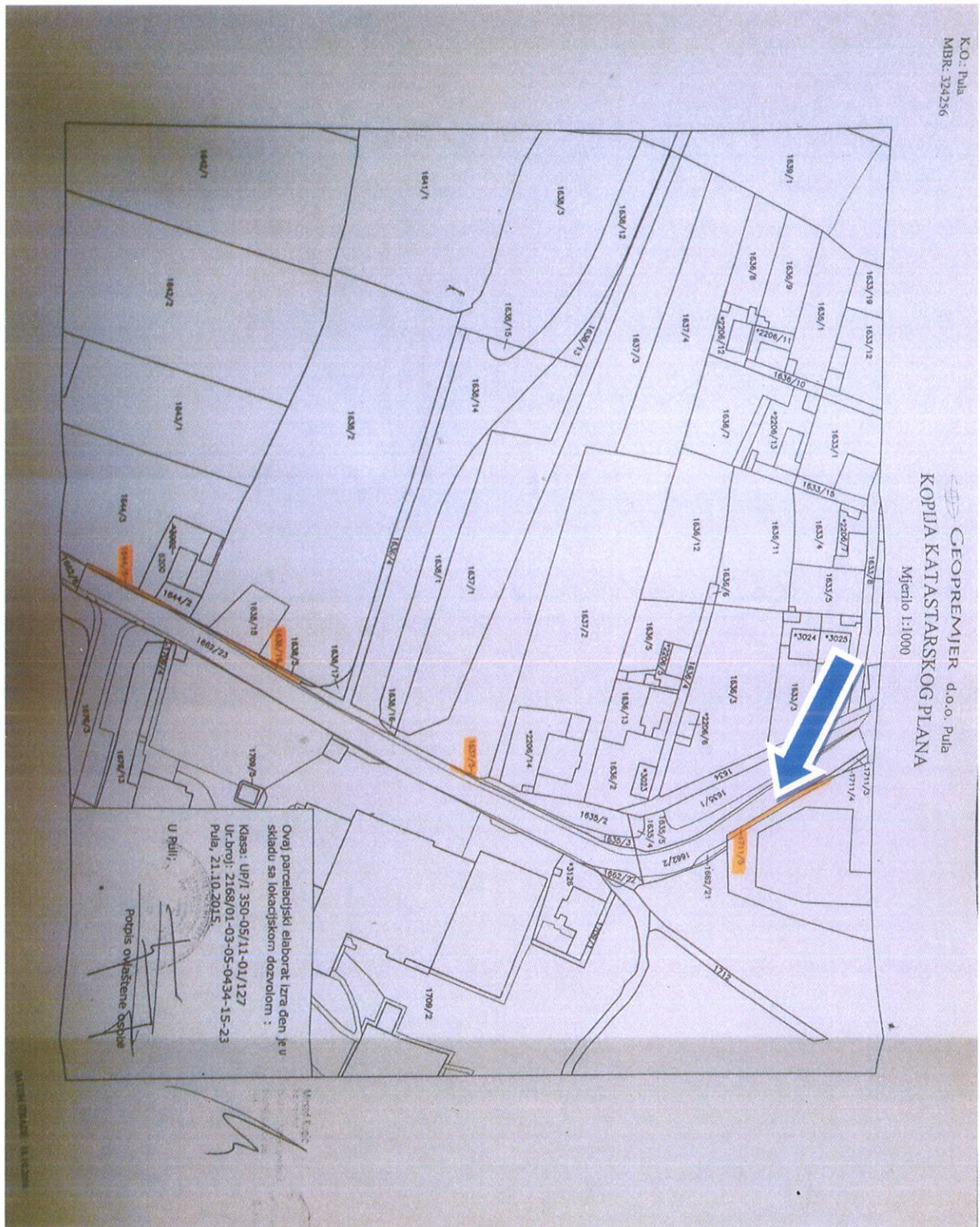
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 TRKULJA IVA, OIB: 08084736890, PULA, ROVINJSKA 1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 4		
1.1	Zaprimljeno 17.02.2010. broj Z-2169/10 Temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju broj PCIOU-22/2010 od 10. veljače 2010. godine uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.000.000,00 kuna i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: OTP BANKA HRVATSKA D.D., OIB: 52508873833, ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3		
4.	Na suvlasnički dio: 4		
4.1	Zaprimljeno 21.12.2016.g. pod brojem Z-36784/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osnivanju založnog prava od 03. studenog 2015. godine uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 343.875,48 EUR i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: ANAMIL D.O.O., OIB: 29315506757, 10090 ZAGREB, JOSIPA LONČARA 2 C	343.875,48 EUR	vezano uz B 4 (1.1)

10.5. Izvod iz parcelacijskog elaborata



Nekretnina: dio k.č.br. 1711/1, k.o. Pula
nove oznake k.č.br. 1711/5, k.o. Pula

Naručitelj: Grad Pula, Upravni odjel za prostorno
Uređenje, komunalni sustav i imovinu

T.D. 04/03/18

PROCJEMBENI ELABORAT



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Davidović, dipl. ing. građ.



U Puli, ožujak 2018.

2. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Zemljište unutar obuhvata
prostornog plana Grada Pule

Oznaka zemljišta: dio k.č.br. 1711/1, k.o. Pula
nove oznake k.č.br. 1711/5, k.o. Pula

Opći podaci

Vlasnik: 1/1 Trkulja Iva, OIB 08084736890, Pula, Rovinjska 1

Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo
Zemljišno-knjižni uložak: 8432
Zemljišno knjižna čestica: 1711/1
ZK Katastarska općina: Pula
Katastarska čestica: 1711/1
Katastarska općina: Pula

Površina zemljišta: 1711/1 (3.478 m²); 1711/5 (47 m²)

Svrha procjenjivanja: promjene u katastru zemljišta
izvlaštenje u svrhu rekonstrukcije nerazvrstane ceste

Datum kakvoće: 03. ožujak 2018.
Datum vrednovanja: 03. ožujak 2018.
Datum očevida: 03. ožujak 2018.

Procjenjivana nekretnina

Infrastruktura: prometnica, vodovod, kanalizacija, električna energija i telefon.

Usporedna vrijednost: 2.484,36 EUR
Građevinska vrijednost: nije rađena
Dohodovna vrijednost: nije rađena

Tržišna vrijednost: 2.484,36 EUR

Tečaj na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,446902 kn

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Bilten Hrvatske narodne banke
- Standardna kalkulacija u visokogradnji – IGH 2016

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	
	k.č.br. 1711/5, k.o. Pula	k.č.br. 1671/8; k.o. Pula	k.č.br. 1903/11; k.o. Pula	k.č.br. 1903/27; k.o. Pula	k.č.br. 1903/2; k.o. Pula	
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--	40.283,63	84.199,71	41.927,76	486.148,21	
Površina objekta	47,00	643,00	1.151,50	569,00	5.704,00	
Cijena po metru kvadratnom	62,62	50,12	58,50	73,69	68,18	
FIZIČKI ASPEKTI						
Lokacija	srednja	bolja	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	56,36	45,11	52,65	66,32	61,37	
Veličina zemljišta	3.478,00	643,00	1.151,50	569,00	5.704,00	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	1,05	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	53,02	40,60	47,38	59,69	64,43	
Oblik zemljišta	dobar	lošiji	bolji	lošiji	bolji	
Prilagodba	1,00	1,05	0,95	1,05	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,08	42,63	45,01	62,67	57,99	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,08	42,63	45,01	62,67	57,99	
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	lošiji	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99	
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99	
Ostalo						
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%)		-15%	-23%	-11%	-15%	
Indikator vrijednosti po m²	52,86	42,63	45,01	65,80	57,99	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:		10,23	7,84	-12,95	-5,13	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		19%	15%	24%	10%	
Kvadrat odstupanja:		104,69	61,54	167,58	26,33	
Standardno odstupanje:	9,49	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstup	18,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Tržišna vrijednost nekretnine	BKP	Indikator vrijednost (EUR/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)			
k.č.br. 1711/5, k.o. Pula	47,00	52,86	2.484,36 EUR			

8.1.3. Utvrđivanje iznosa naknade

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti budućih površina javne namjene primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštenu nekretninu. Prilikom procjene iznosa naknade sukladno članku 50. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina izvršiti procjenu naknade za gubitak prava, procjenu naknade za posljedične gubitke te smanjenje naknade za posljedične dobitke:

- Procjena naknade za gubitak prava

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja, ali prema kakvoći koja je bila mjerodavna prije razloga koji je doveo do izvlaštenja, odnosno mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja), a prema utvrđenom uporabnom svojstvu – načelo prethodnog učinka (dan kakvoće – prije pravomoćnosti lokacijske dozvole za rekonstrukciju prometnice).

Naknada za gubitak prava za nekretninu označenu kao k.č.br. 1711/5, k.o Pula, u površini od 47,00 m² procjenjuje se na iznos od 2.484,36 EUR.

- Naknada za posljedične gubitke

Naknadu za posljedične gubitke nastale kao posljedica izvlaštenja treba uzeti u obzir u slučaju da ti gubici nisu vrednovani pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine, koja je predmet izvlaštenja imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg i pravnog interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojeg vlasništva sukladno čl. 52 Zakona.

Prilikom utvrđivanja naknade za gubitak prava uslijed izvlaštenja potrebno je razmotriti eventualne posljedične gubitke na dan kakvoće koji je identičan sa danom vrednovanja tj. prema učincima nakon izvlaštenja, i to:

1. naknada za prolazni ili trajni gubitak koji dosadašnji vlasnik pretrpi u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu s tim u vezi pripadaju,
2. naknada za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava na katastarskoj čestici nastaje na drugoj katastarskoj čestici,
3. naknada za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

S obzirom da izvlaštenjem predmetnog dijela nekretnine uporabno svojstvo preostalog dijela nekretnine nije izmijenjeno te se u razmatranju ne pojavljuje niti jedan od ranije navedenih gubitaka, gubitak prava radi izvlaštenja nekretnine k.č.br. 1711/5 koji dio ulazi u rekonstrukciju Labinske ulice uzet je u obzir kod procjene.

Iz navedenog razvidno je da posljedičnih gubitaka nema.

- Naknada za posljedične dobitke

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, a pri tome se osobito uzimaju u obzir povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje.

Iz navedenog razvidno je da nema posljedičnih dobitaka.

8.1.4. Umanjenje zbog ustanovljene služnosti vodova

Nema.

8.1.5. Naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke

Ne očekuje se promjena po ovim segmentima.

9. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine k.č.br. 1711/5, k.o. Pula u površini od 47,00 m² (nastala parcelacijom od k.č.br. 1711/1, k.o. Pula) iznosi 2.484,36 EUR , odnosno **ili 18.500,79 kn** (prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja).

Izradio:

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

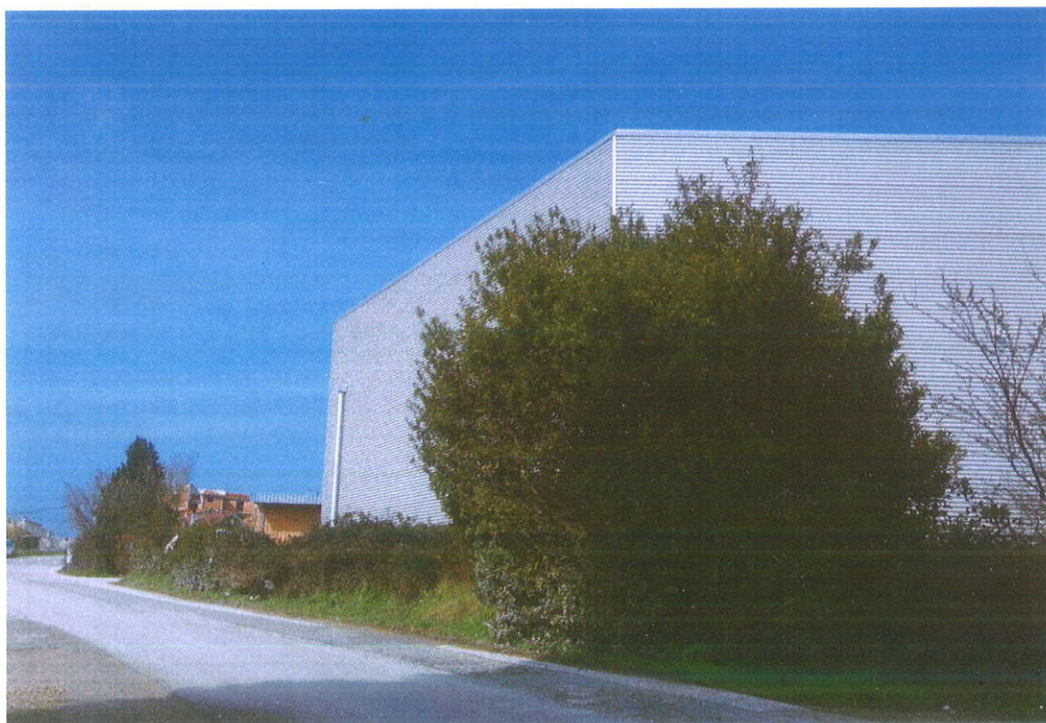
Ivan Davidović, dipl.ing.grad.



10.1. Fotodokumentacija



- k.č. br. 1711/1, k.o. Pula



- k.č. br. 1711/5, k.o. Pula



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 10.03.2018. 22:45

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36784/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8432

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1711/1	POSLOVNA ZGRADA, LABINSKA ULICA 18, STAKLARSKA RADIONA, SKLADIŠTE, SPREMNIK, DVORIŠTE			3478	PRIPIS IZ ULOŠKA 2593 KO GALIŽANA
		UKUPNO:			3478	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01.09.2011. broj Z-9483/11 Na temelju čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kč.br. 1711/1 priložen akt za uporabu, odnosno Uporabna dozvola, klasa: UP/I 361-05/10-01/43, Urbroj: 2168/01-03-04-0377-11-9 od 03. ožujka 2011. godine izdana od strane Odsjeka za gradnju, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Grada Pule-Pola.	

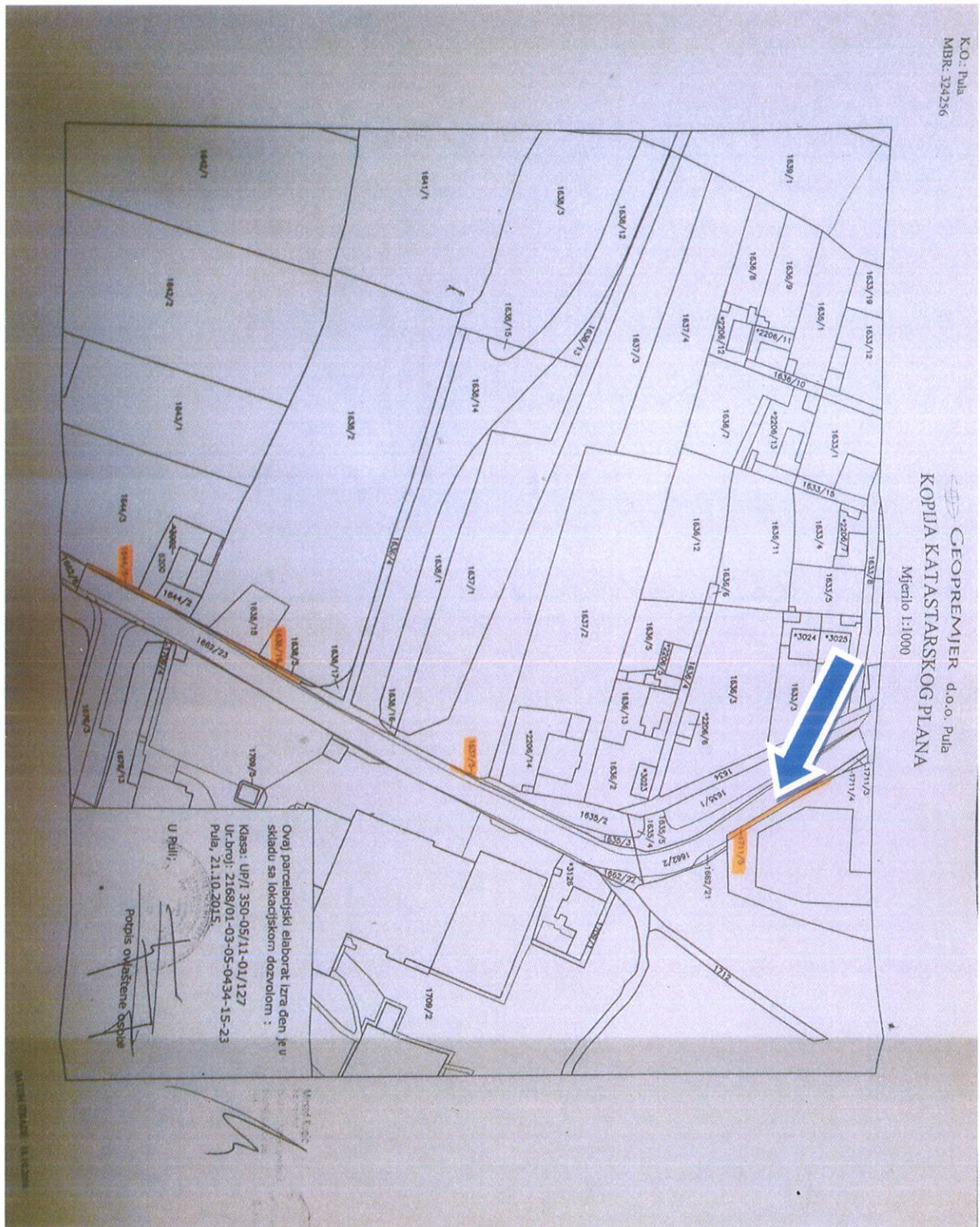
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 TRKULJA IVA, OIB: 08084736890, PULA, ROVINJSKA 1	

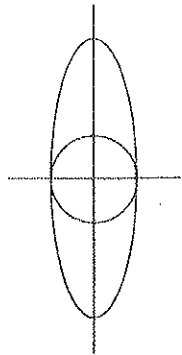
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 4		
1.1	Zaprimljeno 17.02.2010. broj Z-2169/10 Temeljem Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju broj PCIOU-22/2010 od 10. veljače 2010. godine uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.000.000,00 kuna i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: OTP BANKA HRVATSKA D.D., OIB: 52508873833, ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3		
4.	Na suvlasnički dio: 4		
4.1	Zaprimljeno 21.12.2016.g. pod brojem Z-36784/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osnivanju založnog prava od 03. studenog 2015. godine uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 343.875,48 EUR i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: ANAMIL D.O.O., OIB: 29315506757, 10090 ZAGREB, JOSIPA LONČARA 2 C	343.875,48 EUR	vezano uz B 4 (1.1)

10.5. Izvod iz parcelacijskog elaborata



TELEFON: 00385/52/ 380-922
FAX: 052/ 380-921
GSM: 098/ 805-849
STAN: 052/ 534-783
e-mail:geopremjer@pu.htnet.hr



GEOPREMJER d.o.o.

PULA Fojba 18- VELI VRH

ZA GEODETSKO PROJEKTANTSKE POSLOVE I KONZALTING

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA Grad Pula

K.O. Pula

ELABORAT br. 140/2016

NARUČILAC IZRADE: Grad Pula

ADRESA: Forum 1, Pula

VRSTA PROMJENE: Parcelacijski elaborat
po lokacijskoj dozvoli

GEOPREMJER d.o.o.
Za geodetsko projektantske poslove
i konzalting Pula

Elaborat izradili: Mirsad Kugić, dipl.ing.geod.
Dino Mušić geod.teh.

PARCELACIJSKI ELABORAT PO LOKACIJSKOJ DOZVOLI

-za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi-
na katastarskim česticama 1644/3, zgr.3002, 1644/2, 1638/2, 1638/5, 1637/3, 1635/2, 1635/1,
1711/1, 1662/2 i 1662/6

KO PULA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Pula-Pola

KLASA: 932-06/17-02/164

URBROJ: 541-27-02/2-17-6

Pula, 24.10.2017.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom operatu je potrebno po potrebi obaviti obavijest.

Ovlaštena osoba:



Mirsad Kugić
dipl.ing.geod.

Ovlašten inženjer geodezije

GEOPREMJER d.o.o.
Pula

U Puli: 18.10.2016.

Geo 204

Mirsad Kugić, dipl.ing.geod.

GEOPREMJER
ZA GEODETSKO PROJEKTANTSKE POSLOVE
I KONSALTING
PULA

OBRAZLOŽENJE

(rezultat uviđaja)

VRSTA PROMJENE : Parcelacijski elaborat po lokacijskoj dozvoli

DATUM PROMJENE : 12.10.2016.

ISPRAVE : Lokacijska dozvola:

Klasa: UP/I 350-05/11-01/127

Ur.broj: 2168/01-03-05-0434-15-23

Pula, 21.10.2015.

OBRAZLOŽENJE :

Na zahtjev stranke izvršena je parcelacija k.č. 1644/3, zgr.3002, 1644/1638/2, 1638/5, 1637/3, 1635/2, 1635/1, 1711/1, 1662/2 i 1662/6 na k.č. 1644/3, zgr.3002, 1644/2, 1644/6, 1638/2, 1638/18, 1638/5, 1638/19, 1637/5, 1635/2, 1635/3, 1635/1, 1635/4, 1635/5, 1711/1, 1711/5, 1662/2, 1662/21, 1662/6, 1662/22 i 1662/23 u k.o. Pula u svrhu upisa u katastar zemljišta i zemljišnu knjigu. K.č. zgr. 3002 mijenja ovim elaboratom oznaku u k.č. 6200. Promjene su izvršene na način kako je to prikazano ovim prijavnim listom i kopijom katastarskog plana.

Prijavni list sastavio: Dino Mušić geod.teh.

Ovjerio: Mirsad Kugić dipl.ing.geod.

Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa lokacijskom dozvolom :

Klasa: UP/I 350-05/11-01/127
Ur.broj: 2168/01-03-05-0434-15-23
Pula, 21.10.2015.

U Puli;

Potpis ovlaštene osobe

Dosadašnje stanje							
Broj posjedovnog lista	Prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj, OIB	Broj parcele	Vrsta obrade (kultura) zemljišta i klasa	Površina m ²	Katastarski prihodi Kuna	Broj z.k.ul.	Oznaka promjene vrijeme nastala na kojima zaštićena
1	2	3	4	5	6	7	8
	Vlasnik:						
11577	Javno dobro u općoj upotrebi, Pula, Pula	1635/2	Pašnjak	334		5431	Parcela
				334			
11266	Grad Pula	1635/1	Pašnjak	607		16274	
				+28			
				635			
8588	Iva Trkulja, Rovinjska ulica 1, Pula, Hrvatska Oib:08084736890	1711/1	Poslovna zgrada, staklarska radiona i skladište, Pula, Labinska ulica 18	1111		8432	
			Spremnik, Labinska ulica	39			
			Dvorište	2328			
				3478			
11409	Republika Hrvatska, Zagreb, Zagreb, Oib:52634238587	1662/2	Put	641		18114	
				641			
11266	Grad Pula, Pula Oib:88733676642	1662/6	Gradska ulica	4029		12392	
				4029			

Novo stanje

Broj posjednog lista	Prezime, ime i ime oca posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj, OIB	Broj parcele	Naziv parcele	Vrsta obrade (kultura) zemljišta klasa	Površina m ²	Katastarski prihodi Kuna	Broj z.k.u.l.	Katastarske pristojbe Kuna
9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Vlasnik							
11577	Dosadašnji	1635/2	Bradamante	Pašnjak	265		5431	
		1635/3	Bradamante	Pašnjak	69		5431	
					334			
11266	Dosadašnji	1635/1	Grad	Pašnjak	454		16274	
		1635/4	Grad	Pašnjak	25		16274	
		1635/5	Grad	Pašnjak	156		16274	
					635			
Napomena : Povećanje površine k.o. Pula za 28 m ²								
8588	Dosadašnji	1711/1	Labinska ulica	Poslovna zgrada, staklarska radiona i skladište, Pula, Labinska ulica 18	1111		8432	
		1711/1	Labinska ulica	Spremnik, Labinska ulica	39		8432	
		1711/1	Labinska ulica	Dvorište	2281		8432	
		1711/5	Labinska ulica	Dvorište	47		8432	
					3478			
11409	Dosadašnji	1662/2	Šaraja	Put	613		18114	
		1662/21	Šaraja	Put	28		18114	
					641			
11266		1662/6	Labinska ulica	Ulica	2512		12392	
		1662/22	Labinska ulica	Ulica	47		12392	
		1662/23	Labinska ulica	Ulica	1470		12392	
					4029			