

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - 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 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 22. listopada 2018. godine, donosi

ODLUKU

o kupnji zemljišta – Ulica Lokoduz (k.č. br. 3204/3, k.č. br. 3208/2, k.č. br. 3210/3 i dio k.č. zgr. 2428/6 sve k.o. Pula)

I

Utvrđuje se:

- da je temeljem Zakona o cestama te Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 023-01/12-01/1201 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0334-13-3 od 12.12.2013. godine i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 340-09/16-01/2 Urbroj: 2168/01-03-06-00-0247-16-3 od 26.10.2016. godine, od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/18-02/441 Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine o tehničkoj ispravnosti,
- da je navedeni Geodetski elaborat proveden u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli Rješenjem Općinskog suda u Puli posl.br. Z-20468/18 od 02.07.2018. godine,
- da iz navedenog Geodetskog elaborata proizlazi da nekretnine k.č. br. 3204/3 k.o. Pula 85 m² u vlasništvu Grakalić Mirjane, OIB 98202470435, Medulin, Fucane 1A, k.č. br. 3208/2 k.o. Pula površine 99 m² u vlasništvu Vidović Dalibora, OIB 71557363050, Pula, Ulica Lokoduz 6, k.č. br. 3210/3 k.o. Pula površine 21 m² u vlasništvu Kamenčić Ane, OIB 55574444882, Pula, Ulica Lokoduz 11 te dio k.č. zgr. 2428/6 k.o. Pula površine 14 m² u vlasništvu Đurišić Aleksandra, OIB 20010994509, Pula, Ulica Urati 10 čine sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m², koja u zemljišnim knjigama dolazi upisana kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola, OIB 79517841355, Pula, Forum1,
- da je Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Daroslava Babić iz srpnja 2018. godine određena tržišna vrijednost navedenih nekretnina, i to za k.č. br. 3204/3 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 22.000,00 kn, za k.č. br. 3208/2 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 25.300,00 kn, za k.č. br. 3210/3 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 5.900,00 kn te za dio k.č. zgr. 2428/6 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 3.500,00 kn,
- da su naprijed navedeni vlasnici nekretnina koje čine sastavni dio nerazvrstane ceste Ulice Lokoduz u Puli, izjavili suglasnost sa iznosom naknade koja je utvrđena Procjembenim elaboratima sudskog vještaka.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina koje čine sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m², u zemljišnim knjigama upisane kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta

u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola (nerazvrstana cesta – Ulica Lokoduz u Puli), i to kako slijedi:

- između Grakalić Mirjane, OIB 98202470435, Medulin, Fucane 1A kao prodavateljice, s jedne strane i Grada Pule-Pola, Pula, Forum 1, OIB 79517841355, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3204/3 k.o. Pula 85 m², koja u cijelosti čini sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 22.000,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina,
- između Vidović Dalibora, OIB 71557363050, Pula, Ulica Lokoduz 6 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola, Pula, Forum 1, OIB 79517841355, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3208/2 k.o. Pula površine 99 m², koja u cijelosti čini sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 25.300,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina,
- između Kamenčić Ane, OIB 55574444882, Pula, Ulica Lokoduz 11 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola, Pula, Forum 1, OIB 79517841355, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. br. 3210/3 k.o. Pula površine 21 m², koja u cijelosti čini sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 5.900,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina,
- između Đurišić Aleksandra, OIB 20010994509, Pula, Ulica Urati 10 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola, Pula, Forum 1, OIB 79517841355, kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji dijela nekretnine k.č. zgr. 2428/6 k.o. Pula u površini od 14 m² koji predstavlja sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 3.500,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/18-01/508

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-18-7

Pula, 22. listopada 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - 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 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina k.č. br. 3204/3 k.o. Pula površine 85 m², k.č. br. 3208/2 k.o. Pula površine 99 m², k.č. br. 3210/3 k.o. Pula površine 21 m² i dijela k.č. zgr. 2428/6 k.o. Pula u površini od 14 m² koji čine sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m², u zemljišnim knjigama upisane kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola (nerazvrstana cesta – Ulica Lokoduz u Puli).

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Temeljem Zakona o cestama te Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 023-01/12-01/1201 Urbroj: 2168/01-04-02-03-0334-13-3 od 12.12.2013. godine i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule Klasa: 340-09/16-01/2 Urbroj: 2168/01-03-06-00-0247-16-3 od 26.10.2016. godine, od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen je Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Pula Klasa: 932-06/18-02/441 Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine o tehničkoj ispravnosti.

Navedeni Geodetski elaborat proveden je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Puli Rješenjem Općinskog suda u Puli posl.br. Z-20468/18 od 02.07.2018. godine.

Iz navedenog Geodetskog elaborata proizlazi da nekretnine k.č. br. 3204/3 k.o. Pula 85 m² u vlasništvu Grakalić Mirjane, k.č. br. 3208/2 k.o. Pula površine 99 m² u vlasništvu Vidović Dalibora, k.č. br. 3210/3 k.o. Pula površine 21 m² u vlasništvu Kamenčić Ane te dio k.č. zgr. 2428/6 k.o. Pula površine 14 m² u vlasništvu Đurišić Aleksandra, čine sastavni dio novoformirane k.č. br. 6235 k.o. Pula površine 554 m², koja u zemljišnim knjigama dolazi upisana kao Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Pule-Pola.

Procjembenim elaboratima sudskog vještaka Daroslava Babić iz srpnja 2018. godine određena je tržišna vrijednost navedenih nekretnina, i to za k.č. br. 3204/3 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 22.000,00 kn, za k.č. br. 3208/2 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 25.300,00 kn, za k.č. br. 3210/3 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 5.900,00 kn te za dio k.č. zgr. 2428/6 k.o. Pula u ukupnom iznosu od 3.500,00 kn. Navedeni vlasnici nekretnina koje čine sastavni dio nerazvrstane ceste Ulice Lokoduz u Puli, suglasili su se sa iznosom naknade koja je utvrđena Procjembenim elaboratima sudskog vještaka.

Stoga se predlaže donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina koje čine sastavni dio nerazvrstane ceste – Ulice Lokoduz u Puli, uz isplatu kupoprodajnih cijena utvrđenih procjembenim elaboratima sudskog vještaka Daroslava Babić, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

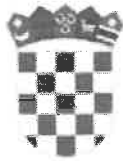
PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190 Zemljište (Ostala zemljišta).

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Primljeno 29. lipnja 2018. godine

Posl. br. Z-20468/18

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski sud u Puli - Pola, po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Marinki Latin, u zemljišnoknjižnom predmetu postupajući po prijedlogu predlagatelja Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula radi provedbe prijavnog lista

riješio je

I. U zemljišnoknjižnom ulošku 21213 katastarske općine Pula na, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- upis kč.br. 6235 nerazvrstana cesta sa 554 m² (nastala od kč.br. 3204/3, kč.br. 3207/4, kč.br. 3208/2, kč.br. 3211/3, kč.br. 3210/3, dijela zgr.kč.br. 2428/6 i dijela zgr.kč.br. 2428/8 iste k.o.) uz istovremeni upis iste:

Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu:

Grad Pula-Pola OIB: 79517841355, Pula, Forum 1

II. U zemljišnoknjižnom ulošku 11616 katastarske općine Pula na nekretninama Mirjane Grakalić OIB: 98202470435, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3204/3 cesta sa 85 m² uslijed spajanja sa kč.br. 6235

III. U zemljišnoknjižnom ulošku 12310 katastarske općine Pula na nekretnim Zvonimira Mijokovića OIB: 23294156922 i Silvane Radeticchio, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3207/4 gradska ulica sa 127 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235

IV. U zemljišnoknjižnom ulošku 12044 katastarske općine Pula na nekretninama Dalibora Vidovića OIB: 71557363050, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3208/2 gradska ulica sa 99 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235

V. U zemljišnoknjižnom ulošku 4764 katastarske općine Pula na nekretninama Fatime Sladojević OIB: 78293013917, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3211/3 poljski put sa 213 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235

VI. U zemljišnoknjižnom ulošku 11860 katastarske općine Pula na nekretninama Ane Kamenčić OIB: 55574444882, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- poništenje kč.br. 3210/3 poljski put sa 21 m2 uslijed spajanja sa kč.br. 6235



V. U zemljišnoknjižnom ulošku 4279 katastarske općine Pula na nekretninama Aleksandra Đurišića OIB: 20010994509, nalaže se slijedeći upis: se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- zabilježba promjene površine kod zgr.kč.br. 2428/6 od dvorište sa 277 m2 na dvorište sa 263 m2

VI. U zemljišnoknjižnom ulošku 19792 katastarske općine Pula na nekretnini Slavena Pavletića OIB: 95903029688, nalaže se slijedeći upis:

Temeljem Prijavnog lista DGU, Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/18-02/441, Urbroj: 541-27/2-18-3 od 14.06.2018. godine, dvije kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom klasa: 947-03/17-01/842, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-18-6 od 26.02.2018. godine, Snimke izvedenog stanja te odredbi čl. 131. i čl. 133 Zakona o cestama

- zabilježba promjene površine kod zgr.kč.br. 2428/8 od dvorište sa 53 m2 na dvorište sa 52 m2

VII. Nalaže se provedba ovog rješenja.

Izvorne isprave stavljaju se u ovosudnu zbirku isprava, ovo rješenje ostaje u spisu.

U Puli-Pola, 02. srpnja 2018. godine

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Marinka Latin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave prijepisa rješenja. O prigovoru protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta odlučuje zemljišnoknjižni sudac sukladno odredbi čl. 123.a toč. 3-6. Zakona o zemljišnim knjigama. Prigovor se podnosi Općinskom sudu u Puli - Pola u 3 (tri) istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Grad Pula-Pola
2. Mirjana Grakalić, Medulin, Fucane 1A

3. Zvonimir Mijoković, Valtura 250
4. Silvana Radeticchio, Pula, Šišanska 108
5. Dalibor Vidović, Pula, Lokoduz 6
6. Fatima Sladojević, Pula, Lokoduz 5
7. Ana Kamenčić, Pula, Lokoduz 11
8. Aleksandar Đurišić, Pula, Urati 10
9. Slaven Pavletić, Pula, Lokoduz 3

O tome obavijestiti:

10. Raiffeisenbank Unterpremstätten, Austrija, 8141 Unterpremstätten, Hauptstrasse 151
11. Ovaj sud na posl.br. P-2426/02
12. Ovaj sud na posl.br. Ovr-1790/09
13. Ovaj sud na posl.br. Ovr-8782/16
14. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava – zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Puli-Pola, Građansko upravni odjel
15. DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola



Suglasnost otpravka s izvornikom
ovjerava voditelj z.k. odjela
Ester Barbančić

uz



A.G.G. d.o.o. Pula
Kačića Miošića 4
HR-52100 Pula
T: +385 (0)52 212 664
F: +385 (0)52 210 429
E: agg@agg.hr
W: www.agg.hr
OIB: 35718173629



Ovlaštena osoba: Filip Nikolić, dipl.ing.geod.
Suradnici: Marko Matošević, geod.teh
Andrea Skoko, geod.teh.

Broj elaborata:
244 / 2017

Naručitelj:
GRAD PULA

Suglasnost Državne geodetske uprave za obavljanje
poslova državne izmjere i katastra nekretnina:

KLASA: UP/I 930-03/08-02/192, UR.BROJ: 541-01/1-08-4
Zagreb, 27.02.2008. godine

OIB 79517841355
Forum 2
52100 Pula

GEODETSKI ELABORAT IZVEDENOG STANJA NERAZVRSTANE CESTE OU 195 Ulica Lokoduz

K.o.Pula

Prostor za ovjere

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

KLASA: 932-06/18-02/441
URBROJ: 541-27/2-18-3
Pula, 14.06.2018.

Ovaj geodetski elaborat izvedenog stanja ceste odgovara svrsi za koju je izrađen
te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastarskom operativu.
Za provođenje promjena temeljem ovog elaborata u katastarskom operativu
potrebna je prethodna provedba u zemljišnoj knjizi.

Viši savjetnik - specijalist
Alen Trečnjak, dipl.ing.geod.



Direktor:
Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Pula, 22. veljača 2018.

Odgovorna osoba za obavljanje
stručnih geodetskih poslova:
Ovlašteni inženjer geodezije

A.G.G. d.o.o.
PULA

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
A.G.G. d.o.o.
Pula



Geo 210



3204/1
 Grakalić Mirjana
 Medulin, Fucane 1A
 OIB: 98202470435

3207/2
 Bajčinović Vesna
 Pula, Lokoduz 2
 OIB: 38945206723
 Bajčinović Naser
 Pula, Lokoduz 2
 OIB: 92404996423

3207/1
 Živičić Edo
 Pula, ulica Lokoduz 4A
 OIB: 29545101177

z2426/8
 Hrelja Sonja
 Pula, Lokoduz 4
 OIB: 44181222657

3208/1
 Vidović Dalibor
 Pula, Lokoduz 6
 OIB: 71557363050

Ulica Lokoduz

3211/1
 Sladojević Fatima
 Pula, Rizzijeva 2
 OIB: 78293013917

3211/2
 Kamenčić Ana
 Pula, Lokoduz 11
 OIB: 55574444882
 Antunović Darko
 Pula, Lokoduz 11

3210/2
 Kamenčić Ana
 Pula, Lokoduz 11
 OIB: 55574444882

3210/1
 Dmrovc Mica
 Pula, O. Keršovani 9

Brenko Senka
 Pula, Negrijeva ulica 1
 OIB: 0997024741
 Brenko Danilo
 Pula, ulica Lokoduz 7
 OIB: 18641252234
 Brenko Dajana
 Pula, ulica Lokoduz 7
 OIB: 77995393760

Izradio:

Marko Matošević, geod. teh.

Ovjera:
 Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

19.02.2018.



AGG d.o.o.
 Pula
 Ovlašten izdatelj geodezije
 Filip Nikolić
 dipl.ing.geod.

SNIMAK IZVEDENOG STANJA

MJERILO 1 : 1000



Izradio:
Marko Matošević, geod.teh.

Ovjera:
Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

22.02.2018.

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
A.G.G. d.o.o
Pula



Broj _____
Grad/Općina PULA-POLA
Katastarska općina PULA
Općinski sud PULA-POLA

Provedeno u iskazu promjena pod red.br.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

PRIJAVNI LIST



AGG d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje
Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula, Hrvatska. Trgovački sud u Pazinu. Temeljni kapital: 20.000,00 kn.
MBS: 010187054 OIB: 35718173629 BIC: KLHBHR22, IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1 Hypo Alpe Adria Bank
T: +385 (0)52 212 664 F: +385 (0)52 210 429 E: agg@agg.hr W: www.agg.hr

D o s a d a š n j e s t a n j e

Broj posjedovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka i naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Broj katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina			Broj z.k. uloška
				j	čhv.		
				ha	a	m ²	
1	2	3	4	5			6
11385	(VLASNIK) Grakalić Mirjana Fucane 1A, Medulin, Hrvatska OIB: 98202470435	3204/3	cesta lokalna	85			11616
12769	Udio 48/100 (VLASNIK) Mijoković Zvonimir Ulica Lokoduz 4, Pula OIB: 23294156922 Udio 52/100 (VLASNIK) Radeticchio Silvana Šišanska cesta 108, Pula, Hrvatska OIB: 39111903011	3207/4	gradska ulica	1 27			12310
11868	(VLASNIK) Vidović Dalibor Ulica Lokoduz 6, Pula, Hrvatska OIB: 71557363050	3208/2	gradska ulica	99			12044
110	(VLASNIK) Sladojević Fatima Rizzijeva ulica 2, Pula, Hrvatska OIB: 78293013917	3211/3	poljski put	2 13			4764
11804	(VLASNIK) Kamenčić Ana Ulica Lokoduz 11, Pula, Hrvatska OIB: 55574444882	3210/3	poljski put	21			11860
12226	(VLASNIK) Pavlič Josip Ulica Urati 10, Pula, Hrvatska OIB: 36872776466	z2428/6	dvor.uz.st.zgr.	2 77			4279
12895	(VLASNIK) Pavletić Slaven Ulica Lokoduz 3, Pula, Hrvatska OIB: 95903029688	z2428/8	dvor.uz.st.zgr.	53			19792
				8 75			

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1 : 1000

Stanje iz katastarskog operata



Izradio:

Marko Matošević, geod.teh.

Ovjera:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

22.02.2018.

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geod.izv.
AGG d.o.o.
Pula



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO 1 : 1000

Stanje nakon evidentiranja izvedene ceste



Izradio:

Marko Matošević, geod.teh.

Ovjera:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

22.02.2018.

Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geod.
AGG d.o.o.
Pula
Geo



VRSTA PROMJENE: Snimak izvedenog stanja

ISPRAVE NA KOJIMA SE ZASNIVA PROMJENA:

ZAKON O CESTAMA: Klasa: 011/01/11-01/149; Urbroj: 71-05-03/1-11-2, Zagreb, 12. srpnja 2011.
Odluka o nerazvrstanim cestama (S.N.BR. 11/13)

Klasa: 023-01/12-01/1201; Urbroj: 2168/01-04-02-03-0334-13-3; Pula, 12. prosinca 2013.
Popis nerazvrstanih cesta sa identifikacijom

Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama

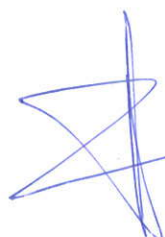
Klasa: 340-09/16-01/2; Urbroj: 2168/01-03-06-00-0247-16-3; Pula, 26. listopada 2016.

DATUM UVIĐAJA:

19.02.2018.

REZULTAT UVIĐAJA:

Temeljem i u skladu sa gore navedenom ispravom izvršen je snimak izvedenog stanja nerazvrstane ceste kako je i prikazano na kopiji katastarskog plana i u ovom prijavnom listu.



Filip Nikolić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
A.G.G. d.o.o
Pula



Geo 210



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I
IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
AGLI AFFARI COMUNALI E AL
PATRIMONIO

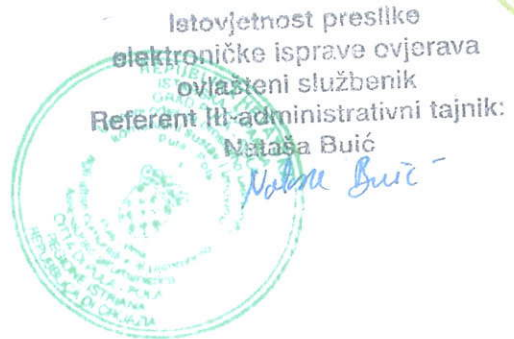
Sezione per la gestione del patrimonio

KLASA:947-03/17-01/842
URBROJ:2168/01-03-06-00-0445-18-6
Pula. 26.02.2018

Na temelju članka 107. Zakona o cestama (Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), te članka 9. Odluke o nerazvrstanim cestama (Službene novine Grada Pule br.11/13 i 9/16), Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule-Pola, u postupku evidentiranja nerazvrstane ceste – Ulice Lokoduz, daje

OČITOVANJE

1. Prema grafičkom prikazu iz elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste – Ulice Lokoduz, broj 244/2017, izrađenog od ovlaštene tvrtke A.G.G. d.o.o. Pula, Ulica Kačića Miošića 4, Pula, novoformirana katastarska čestica broj 6235, k.o. Pula, predstavlja nerazvrstanu cestu – Ulicu Lokoduz – Via Lokoduz, sukladno članku 100. alineja 1. Zakona o cestama (Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14).
2. Ulica Lokoduz – Via Lokoduz iz točke 1. ovog očitovanja kategorizirana je i katastarski identificirana u skladu sa člankom 3. stavak 2. alineja 3. i Prilogom I. iz članka 8.a. Odluke o nerazvrstanim cestama (Službene novine Grada Pule br.11/13 i 9/16), u nerazvrstane ceste – ostale ulice.
3. Naziv ulice utvrđen je člankom 1. stavak 1. točkom 195. Odluke o određivanju imena ulica i trgova u Gradu Puli (S.N. Grada Pule br. 9/93).
4. Da geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste iz točke 1. očitovanja, prema novom stanju, odgovara izvedenom stanju nerazvrstane ceste koja se koristila za promet vozila po bilo kojoj osnovi i bila je pristupačna većem broju korisnika do stupanja na snagu Zakona o cestama ("Narodne novine" br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14).





ISO 9001

ISO 27001

IQNet SR-10

Cro Cert

5. Da je geodetski elaborat iz točke 1. ovog očitovanja bio izložen na javni uvid dana 23. veljače 2018. godine.

ZAMJENICA PROČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

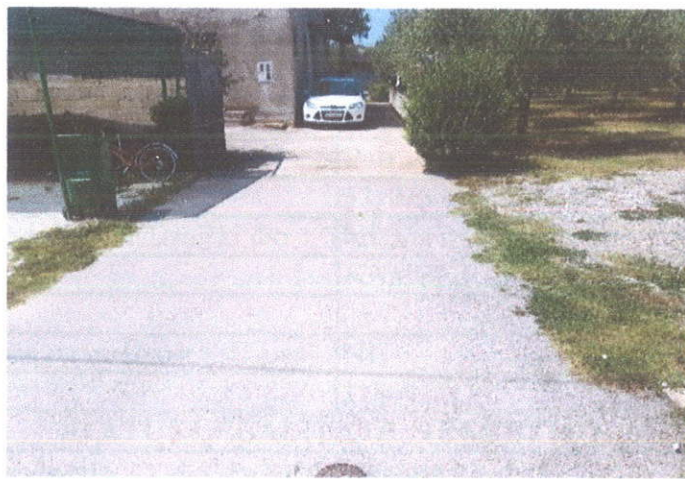
GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. - 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Zemljište, pripadak sabirne prometnice s dijelom izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, pripadak ulice Lokoduz u naselju Šikići u Puli, ukupne promatrane površine 21 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

3210/3 (dio nove k.č.br.: 6235)

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

ulica Lokoduz, Pula.

VLASNIK NEKRETNINE:

KAMENIČIĆ ANA

udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Lokoduz 11, Pula

OIB VLASNIKA:

55574444882

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST :

800,00 € ili 5.900,00 kn

Pula, 31. srpnja 2018. godine



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - k.č.br.: 3210/3 (dio nove k.č.br.: 6235) u k.o. Pula

PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU

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

PODACI O NEKRETNINI

5.	Tip nekretnine	Zemljište
6.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište infrastrukturne namjene
7.	Opis nekretnine	Izgrađena prometna površina
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ulica Lokoduz, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula
12.	Broj katastarske čestice	3210/3 (dio nove k.č.br.: 6235)
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	brisana iz zk uložka br.: 11860
14.	Vlasništvo	KAMENIČIĆ ANA
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	11804

STATUS LEGALITETA NEKRETNINE

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

PREDMET PROCJENE

23.	Površina zemljišta (m ²)	21	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	21	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	21	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	5.879,26	kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)	-	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100,00	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobitci	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	5.912,00	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	5.900,00	kn
36.	Dan vrednovanja	31. srpnja 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	31. srpnja 2018. godine	

Standardno odstupanje (+-): 7,53	17%
Pravilo dva sigma (+-): 15,06	34%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, oznake k.č.br.: 3210/3, k.o. Pula, je u uporabi i parcelirano za građenje pristupne prometnice i infrastrukture do građevinskog zemljišta za izgradnju građevina visokogradnje, stambena namejena, S - STAMBENA NAMJENA, prije izrade snimka izvedenog stanja nerazvrstane ceste, ulice Lokoduz. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, zemljište je namijenjeno za gradnju prometnica i komunalne i energetske infrastrukture i spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, kao i predmetna čestica koja, na građevinskom zemljištu za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih razloga nemože ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje, radi nedostatnosti izvedene komunalne i energetske infrastrukture.

Obzirom da vrijednosni odnos između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a navedena nekretnina je II kategorije zemljišta, gdje udjel vrijednosti u postotcima u rasponu od 50-80%. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se radi o nekretninama visokog koeficijenta iskoristivosti i namjene, mogućnost gradnje nekretnina za generiranje prihoda, a do izgradnje pristupnih prometnica i komunalne i energetske infrastrukture neće steći uvjeti za izdavanje akata za gradnju.

Orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju se obračunava radi obračuna posljedičnih dobitaka nakon ispunjavanja svih uvjeta propisanih planom i posebnim propisima za ishodovanje akata za gradnju, na navedenim česticama i konačnog izračuna poštene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 3210/3 k.o. Pula	S	23	44,57	80	820,09
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					820,09

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 3210/3 k.o. Pula	S	0	44,57	100	-
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					-

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište namijeno za izgradnju građevina visokogradnje, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetne nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište. Izgrađena prometnica i komunalna i energetska infrastruktura, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost građevinskog zemljišta, razlika između vrijednosti zemljišta I i I kategorije je ista, i posljedičnih dobitaka na tim zemljištima nema.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitaka na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
-	-	-	-

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, koje se nalazi uz nekretninu predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, jer nema građevinskih dijelova na predmetnoj površini kojim bi se činila posljedična šteta za vlasnika.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: "Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost II kategorije poredbenom metodom: (€/m ² x m ²)	35,66	x	23,00	=	820,18	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	820,18	x	0,97	=	795,57	€
Posljedični dobici (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	795,57	-	0,00	=	795,57	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	800,00	€
Tržišna vrijednost m ² zemljišta:				=	34,78	€/m ²

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, izgrađenog zemljišta pod prometnom površinom, dio ulice Lokoduz ukupne promatrane površine 21 m², k.č.br. 3210/3, k.o. Pula, u Puli, temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 ulica Lokoduz, u naravi asfaltirane prometnice s dijelom izgrađenom komunalno i energetska infrastrukturu. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	800,00	7,39 kn	5.912,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			800,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			5.900,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			35,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			259,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnina, izgrađene čestice, dio postojeće prometne površine anagrafske oznake ulica Lokoduz u naselju Šikići, koje čine katastarska čestica k.č.br. 3210/3, k.o. Pula, ispisane iz zemljišne knjige broj zk uložka 11860 radi objedinjavanja čestica pod prometnicom temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, broj elaborata 244/2017., sveukupne površine katastarske čestice 21 m², u vlasništvu Kamenčić Ane iz Pule, vlasnički dio 1/1, na dan 31. srpnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. - 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Zemljište, pripadak sabirne prometnice s dijelom izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, pripadak ulice Lokoduz u naselju Šikići u Puli, ukupne promatrane površine 99 m2.

KATASTARSKA ČESTICA:

3208/2 (dio nove k.č.br.: 6235)

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

ulica Lokoduz, Pula.

VLASNIK NEKRETNINE:

VIDOVIĆ DALIBOR

udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Lokoduz 6, Pula

OIB VLASNIKA:

71557363050

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST :

3.400,00 € ili 25.300,00 kn

Pula, 27. srpnja 2018. godine



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - k.č.br.: 3208/2 (dio nove k.č.br.: 6235) u k.o. Pula

PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU

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

PODACI O NEKRETNINI

5.	Tip nekretnine	Zemljište
6.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište infrastrukturne namjene
7.	Opis nekretnine	Izgrađena prometna površina
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ulica Lokoduz, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula
12.	Broj katastarske čestice	3208/2 (dio nove k.č.br.: 6235)
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	brisana iz zk uložka br.: 12044
14.	Vlasništvo	VIDOVIĆ DALIBOR
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	11868

STATUS LEGALITETA NEKRETNINE

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

PREDMET PROCJENE

23.	Površina zemljišta (m ²)	99	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	99	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	99	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)		25.306,54 kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)		- kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	#REF!	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100,00	%
32.	Posljedični gubici		- kn
33.	Posljedični dobitci		- kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)		25.273,80 kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)		25.300,00 kn
36.	Dan vrednovanja	27. srpnja 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	27. srpnja 2018. godine	

Standardno odstupanje (+-): 7,53	17%
Pravilo dva sigma (+-): 15,06	34%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, oznake k.č.br.: 3208/2, k.o. Pula, je u uporabi i parcelirano za građenje pristupne prometnice i infrastrukture do građevinskog zemljišta za izgradnju građevina visokogradnje, stambena namejena, S - STAMBENA NAMJENA, prije izrade snimka izvedenog stanja nerazvrstane ceste, ulice Lokoduz. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, zemljište je namijenjeno za gradnju prometnica i komunalne i energetske infrastrukture i spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, kao i predmetna čestica koja, na građevinskom zemljištu za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih razloga nemože ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje, radi nedostatnosti izvedene komunalne i energetske infrastrukture.

Obzirom da vrijednosni odnos između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**.

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a navedena nekretnina je II kategorije zemljišta, gdje udjel vrijednosti u postotcima u rasponu od 50-80%. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se radi o nekretninama visokog koeficijenta iskoristivosti i namjene, mogućnost gradnje nekretnina za generiranje prihoda, a do izgradnje pristupnih prometnica i komunalne i energetske infrastrukture neće steći uvjeti za izdavanje akata za gradnju.

Orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju se obračunava radi obračuna posljedičnih dobitaka nakon ispunjavanja svih uvjeta propisanih planom i posebnim propisima za ishodovanje akata za gradnju, na navedenim česticama i konačnog izračuna poštene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 3208/2 k.o. Pula	S	99	44,57	80	3.529,94
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					3.529,94

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postocima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 3208/2 k.o. Pula	S	0	44,57	100	-
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					-

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište namijeno za izgradnju građevina visokogradnje, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetne nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište. Izgrađena prometnica i komunalna i energetska infrastruktura, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost građevinskog zemljišta, razlika između vrijednosti zemljišta I i I kategorije je ista, i posljedičnih dobitaka na tim zemljištima nema.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitaka na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
-	-	-	-

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, koje se nalazi uz nekretninu predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, jer nema građevinskih dijelova na predmetnoj površini kojim bi se činila posljedična šteta za vlasnika.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: "Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost II kategorije poredbenom metodom: (€/m ² x m ²)	35,66	x	99,00	=	3.530,34	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	3.530,34	x	0,97	=	3.424,43	€
Posljedični dobici (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	3.424,43	-	0,00	=	3.424,43	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	3.420,00	€
Tržišna vrijednost m ² zemljišta:				=	34,55	€/m ²

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, izgrađenog zemljišta pod prometnom površinom, dio ulice Lokoduz ukupne promatrane površine 99 m², k.č.br. 3208/2, k.o. Pula, u Puli, temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 ulica Lokoduz, u naravi asfaltirane prometnice s dijelom izgrađenom komunalno i energetsom infrastrukturom. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	3.420,00	7,39 kn	25.273,80
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			3.400,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			25.300,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			34,00
POŠTENNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			251,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnina, izgrađene čestice, dio postojeće prometne površine anagrafske oznake ulica Lokoduz u naselju Šikići, koje čine katastarska čestica k.č.br. 3208/2, k.o. Pula, ispisane iz zemljišne knjige broj zk uložka 12044 radi objedinjavanja čestica pod prometnicom temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, broj elaborata 244/2017., sveukupne površine katastarske čestice 99 m², u vlasništvu Vidović Dalibora iz Pule, vlasnički dio 1/1, na dan 27. srpnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Zemljište, pripadak sabirne prometnice s dijelom izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, pripadak ulice Lokoduz u naselju Šikići u Puli, ukupne promatrane površine 85 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

3204/3 (dio nove k.č.br.: 6235)

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

ulica Lokoduz, Pula.

VLASNIK NEKRETNINE:

GRAKALIĆ MIRJANA

udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Fucane 1A, Medulin

OIB VLASNIKA:

98202470435

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 2.900,00 € ili 22.000,00 kn

Pula, 23. srpnja 2018. godine



Procjenitelj:

SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - k.č.br.: 3204/3 (dio nove k.č.br.: 6235) u k.o. Pula

PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU

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

PODACI O NEKRETNINI

5.	Tip nekretnine	Zemljište
6.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište infrastrukturne namjene
7.	Opis nekretnine	Izgrađena prometna površina
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ulica Lokoduz, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula
12.	Broj katastarske čestice	3204/3 (dio nove k.č.br.: 6235)
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	brisana iz zk uloška br.: 11616
14.	Vlasništvo	GRAKALIĆ MIRJANA
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	11385

STATUS LEGALITETA NEKRETNINE

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

PREDMET PROCJENE

23.	Površina zemljišta (m ²)	85	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	85	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	85	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	21.726,60	kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)	-	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100,00	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobitci	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	21.726,60	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	22.000,00	kn
36.	Dan vrednovanja	23. srpnja 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	23. srpnja 2018. godine	

Standardno odstupanje (+-): 7,53	17%
Pravilo dva sigma (+-): 15,06	34%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, oznake k.č.br.: 3204/3, k.o. Pula, je u uporabi i parcelirano za građenje pristupne prometnice i infrastrukture do građevinskog zemljišta za izgradnju građevina visokogradnje, stambena namejena, S - STAMBENA NAMJENA, prije izrade snimka izvedenog stanja nerazvrstane ceste, ulice Lokoduz. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, zemljište je namijenjeno za gradnju prometnica i komunalne i energetske infrastrukture i spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, kao i predmetna čestica koja, na građevinskom zemljištu za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih razloga nemože ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje, radi nedostatnosti izvedene komunalne i energetske infrastrukture.

Obzirom da vrijednosni odnos između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.**

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a navedena nekretnina je II kategorije zemljišta, gdje udjel vrijednosti u postotcima u rasponu od 50-80%. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se radi o nekretninama visokog koeficijenta iskoristivosti i namjene, mogućnost gradnje nekretnina za generiranje prihoda, a do izgradnje pristupnih prometnica i komunalne i energetske infrastrukture neće steći uvjeti za izdavanje akata za gradnju.

Orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju se obračunava radi obračuna posljedičnih dobitaka nakon ispunjavanja svih uvjeta propisanih planom i posebnim propisima za ishodovanje akata za gradnju, na navedenim česticama i konačnog izračuna poštene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 3204/3 k.o. Pula	S	85	44,57	80	3.030,76
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					3.030,76

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: 3204/3 k.o. Pula	S	0	44,57	100	-
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					-

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište namijeno za izgradnju građevina visokogradnje, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetne nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište. Izgrađena prometnica i komunalna i energetska infrastruktura, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost građevinskog zemljišta, razlika između vrijednosti zemljišta I i I kategorije je ista, i posljedičnih dobitaka na tim zemljištima nema.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitaka na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
-	-	-	-

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, koje se nalazi uz nekretninu predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, jer nema građevinskih dijelova na predmetnoj površini kojim bi se činila posljedična šteta za vlasnika.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: "Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost II kategorije poredbenom metodom: (€/m ² x m ²)	35,66	x	85,00	=	3.031,10	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	3.031,10	x	0,97	=	2.940,17	€
Posljedični dobici (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	2.940,17	-	0,00	=	2.940,17	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	2.940,00	€
Tržišna vrijednost m ² zemljišta:				=	34,59	€/m ²

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, izgrađenog zemljišta pod prometnom površinom, dio ulice Lokoduz ukupne promatrane površine 85 m², k.č.br. 3204/3, k.o. Pula, u Puli, temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 ulica Lokoduz, u naravi asfaltirane prometnice s dijelom izgrađenom komunalno i energetsom infrastrukturom. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	2.940,00	7,39 kn	21.726,60
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			2.900,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			22.000,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			34,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			251,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnina, izgrađene čestice, dio postojeće prometne površine anagrafske oznake ulica Lokoduz u naselju Šikići, koje čine katastarska čestica k.č.br. 3204/3, k.o. Pula, ispisane iz zemljišne knjige broj zk uložka 11616 radi objedinjavanja čestica pod prometnicom temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, broj elaborata 244/2017., sveukupne površine katastarske čestice 85 m², u vlasništvu Grakalić Mirjane iz Medulina, vlasnički dio 1/1, na dan 23. srpnja 2018., razumno predstavljena iznosom od

IZVRŠITELJ USLUGE:

Daroslav Babić

Stalni sudski procjenitelj nekretnina

52100 Pula, Koparska 46

OIB 59276906493

NARUČITELJ USLUGE :

GRAD PULA

Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu

Forum 2. 52 100 PULA

OIB: 79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT



OPIS NEKRETNINE:

Zemljište, pripadak sabirne prometnice s dijelom izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, pripadak ulice Lokoduz u naselju Šikići u Puli, ukupne promatrane površine 14 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

dio 2428/6 zgr

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

ulica Lokoduz, Pula.

VLASNIK NEKRETNINE:

ĐURIŠIĆ ALEKSANDAR

udio: 1/1

ADRESA VLASNIKA:

Koparska 29, Pula

OIB VLASNIKA:

20010994509

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti za potpuno izvlaštenje.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST :

480,00 € ili

3.500,00 kn

Pula, 02. kolovoza 2018. godine



SAŽETAK

ZEMLJIŠTE - dio k.č.br.: 2428/6 ZGR (dio nove k.č.br.: 6235) u k.o. Pula

PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU

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

PODACI O NEKRETNINI

5.	Tip nekretnine	Zemljište
6.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište infrastrukturne namjene
7.	Opis nekretnine	Izgrađena prometna površina
8.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Ulica Lokoduz, Pula

PODACI O DOKUMENTACIJI

9.	Općinski sud	Pula
10.	ZK odjel	Pula
11.	Katastarska općina	Pula
12.	Broj katastarske čestice	dio 2428/6 zgr
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	4279
14.	Vlasništvo	ĐURIŠIĆ ALEKSANDAR
15.	Udio vlasništva	1/1
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE
17.	Posjedovni list	12226

STATUS LEGALITETA NEKRETNINE

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

PREDMET PROCJENE

23.	Površina zemljišta (m ²)	14	m ²
24.	Površina unutar građevinskog područja (m ²)	14	m ²
25.	Površina potpunog izvlaštenja (m ²)	14	m ²
26.	Širina koridora služnosti (m)	----	m'

PROCJENA VRIJEDNOSTI

27.	Metoda procjene	Poredbena	
28.	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	3.578,68	kn
29.	Vrijednost posljedičnih dobitaka na nekretnini (kn)	-	kn
30.	Naknada vrijednosti izgrađenih građevinskih dijelova na nekretnine (kn)	-	kn
31.	Umanjenje vrijednosti nekretnine (%)	100,00	%
32.	Posljedični gubici	-	kn
33.	Posljedični dobici	-	kn
34.	UKUPNA NAKNADA (kn)	3.547,20	kn
35.	UKUPNA NAKNADA (kn - zaokruženo)	3.500,00	kn
36.	Dan vrednovanja	02. kolovoza 2018. godine	
37.	Dan kakvoće	02. kolovoza 2018. godine	

Standardno odstupanje (+-): 7,53	17%
Pravilo dva sigma (+-): 15,06	34%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11.2. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, oznake k.č.br.: 2428/6 ZGR, k.o. Pula, je u uporabi i parcelirano za građenje pristupne prometnice i infrastrukture do građevinskog zemljišta za izgradnju građevina visokogradnje, stambena namejena, S - STAMBENA NAMJENA, prije izrade snimka izvedenog stanja nerazvrstane ceste, ulice Lokoduz. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, zemljište je namijenjeno za gradnju prometnica i komunalne i energetske infrastrukture i spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, kao i predmetna čestica koja, na građevinskom zemljištu za koju su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih razloga nemože ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje, radi nedostatnosti izvedene komunalne i energetske infrastrukture.

Obzirom da vrijednosni odnos između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.**

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a navedena nekretnina je II kategorije zemljišta, gdje udjel vrijednosti u postotcima u rasponu od 50-80%. Za navedene nekretnine se odabire udjel od 80% kao najveća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se radi o nekretninama visokog koeficijenta iskoristivosti i namjene, mogućnost gradnje nekretnina za generiranje prihoda, a do izgradnje pristupnih prometnica i komunalne i energetske infrastrukture neće steći uvjeti za izdavanje akata za gradnju.

Orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju se obračunava radi obračuna posljedičnih dobitaka nakon ispunjavanja svih uvjeta propisanih planom i posebnim propisima za ishodovanje akata za gradnju, na navedenim česticama i konačnog izračuna poštene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: *2428/6 k.o. Pula	S	14	44,57	80	499,18
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					499,18

11.2.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SPREMNOG ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č.br.: *2428/6 k.o. Pula	S	0	44,57	100	-
Privremena vrijednost zemljišta spremnog za gradnju (€):					-

11.3. OBRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA NEKRETNINA

Građevinsko zemljište namijeno za izgradnju građevina visokogradnje, u zoni S - STAMBENA NAMJENA, koje se nalaze uz predmetne nekretnine je, u vrijeme izrade ovog elaborata, građevinsko zemljište I kategorije, u naravi izgrađeno građevinsko zemljište. Izgrađena prometnica i komunalna i energetska infrastruktura, na nekretninama predmetom izračuna naknade za izvlaštenje nekretnine, isto će ostati zemljište I kategorije, a time se neće povećati vrijednost građevinskog zemljišta, razlika između vrijednosti zemljišta I i I kategorije je ista, i posljedičnih dobitaka na tim zemljištima nema.

Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (1)	Ukupna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni S (2)	Razlika vrijednost zemljišta I i II kategorije (3) = (2) - (1)	Posljedični dobitaka na dijelu zemljišta u zoni S (4) = (3)
-	-	-	-

11.4. OBRAČUN POSLJEDIČNIH GUBITAKA NEKRETNINE

Za građevinsko zemljište, koje se nalazi uz nekretninu predmetom potpunog izvlaštenja je utvrđeno da nema posljedičnih gubitaka, jer nema građevinskih dijelova na predmetnoj površini kojim bi se činila posljedična šteta za vlasnika.

11.5. KUMULATIVNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI, DOBITAKA I ODBITAKA

Izračun iznosa naknade za potpuno izvlaštenje nekretnina je propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u čl. 50., st. 4. i glasi: "Iznos naknade za potpuno izvlaštenje nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta". Slijedom navedenog daje se izračun naknade za potpuno izvlaštenje predmetnih nekretnina.

Preliminarna vrijednost II kategorije poredbenom metodom: (€/m ² x m ²)	35,66	x	14,00	=	499,24	€
Dodatci i odbici na položajna obilježja (preliminarna vrijednost x koeficijent iz stavka 10.3. ovog elaborata):	499,24	x	0,97	=	484,26	€
Posljedični dobici (izračun iz stavka 11.3. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Posljedični gubici (izračun iz stavka 11.4. ovog elaborata):	-	x	1,00	=	-	€
Izračun naknade (tržišna vrijednost umanjeno za posljedične dobitke)	484,26	-	0,00	=	484,26	€
Privremena tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	480,00	€
Tržišna vrijednost m ² zemljišta:				=	34,29	€/m ²

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti iznosa naknade za potpuno izvlaštenje, na dan kakvoće, izgrađenog zemljišta pod prometnom površinom, dio ulice Lokoduz ukupne promatrane površine 14 m², k.č.br. 2428/6 ZGR, k.o. Pula, u Puli, temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 ulica Lokoduz, u naravi asfaltirane prometnice s dijelom izgrađenom komunalno i energetsom infrastrukturom. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je sljedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €	
Poredbena	480,00	7,39 kn	3.547,20
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €			480,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			3.500,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m²			34,00
POŠTENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m²			251,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je poštena tržišna vrijednost iznosa naknade potpunog izvlaštenja nekretnina, izgrađene čestice, dio postojeće prometne površine anagrafske oznake ulica Lokoduz u naselju Šikići, koje čini dio katastarske čestice k.č.br. 2428/6 ZGR, k.o. Pula, upisane u zemljišne knjige broj zk uloška 4279, predmetni dio izdvojen radi objedinjavanja čestica pod prometnicom temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste OU 195 Ulica Lokoduz, broj elaborata 244/2017., sveukupne površine katastarske čestice 14 m², u vlasništvu Đurišić Aleksandra iz Pule, vlasnički dio 1/1, na dan 02. kolovoza 2018., razumno predstavljena iznosom od