

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17 i 98/19) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20) Gradonačelnik Grada Pule dana 27. listopada 2020. godine, donosi

ODLUKU
o kupnji zemljišta - uređenje šetnice
između ulice Valdefora i autokampa Stoja - Zelenika

I

Utvrđuje se:

- da je dana 29. travnja 2019. godine izdana Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/19-01/000002 URBROJ: 2168/01-03-05-0426-19-0006 za namjeravani zahvat u prostoru - građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, 2. skupine - biciklističko-pješačka staza te građenje građevine infrastrukturne namjene energetske sustava, 2. skupine - javna rasvjeta, koja je postala pravomoćna dana 07. kolovoza 2019. godine,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen Geodetski elaborat Broj: 23/18-P od 09. srpnja 2019. godine, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula KLASA: 932-06/19-02/2120 URBROJ: 541-23-03/4-19-19-6 od 06. studeni 2019. godine, kojim je predviđena parcelacija nekretnina:
 - k.č. br. 5221/3 i k.č. br. 5222/1 obje k.o. Pula, obje u suvlasništvu Svetomira Matteoni u 1/8 dijela i Roberta Matteoni u 1/8 dijela, na način da su formirane k.č. br. 5221/6 k.o. Pula površine 530 m² i k.č. br. 5222/4 k.o. Pula površine 301 m², koje ulaze u trasu zahvata - izgradnje šetnice,
 - k.č. br. 5222/2 i k.č. br. 5222/3 obje k.o. Pula, obje u suvlasništvu Laure del Pezzo u 17/30 dijela i Claudia Scolini u 5/30 dijela, na način da su formirane k.č. br. 5222/5 k.o. Pula površine 65 m² i k.č. br. 5222/6 k.o. Pula površine 223 m², koje ulaze u trasu zahvata - izgradnje šetnice,
- da je Procjembenim elaboratima stalnog sudskog vještaka Ivana Davidovića iz veljače 2020. godine, utvrđena naknada za suvlasničke dijelove Svetomira Matteoni od 1/8 dijela i Roberta Matteoni od 1/8 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5221/6 i k.č. br. 5222/4 obje k.o. Pula, za svakog u iznosu od 10.076,91 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja te za suvlasnički dio Laure del Pezzo od 17/30 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5222/5 i k.č. br. 5222/6 obje k.o. Pula u iznosu od 16.617,58 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja i za suvlasnički dio Claudia Scolinina od 5/30 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5222/5 i k.č. br. 5222/6 obje k.o. Pula u iznosu od 4.887,52 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,
- da su se suvlasnici Svetomir Matteoni, Roberto Matteoni, Laura del Pezzo i Claudio Scolini suglasili sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa za predmetne nekretnine.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu uređenja šetnice između ulice Valdefora i autokampa Stoja - Zelenika, pristupiti će se sklapanju Ugovora o kupoprodaji kako slijedi:

- između Roberta Matteoni OIB: 75692702351, Pula, Palisina ulica 26 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 suvlasničkih dijelova prodavatelja od 1/8 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5221/6 k.o. Pula površine 530 m² i k.č. br. 5222/4 k.o. Pula površine 301 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 10.076,91 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

- između Svetomira Matteoni OIB: 39518246139, Pula, Mutilska 55 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 suvlasničkih dijelova prodavatelja od 1/8 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5221/6 k.o. Pula površine 530 m² i k.č. br. 5222/4 k.o. Pula površine 301 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 10.076,91 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

- između Laure del Pezzo iz Italije, Caserta, Via de Franciscis 25 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 suvlasničkih dijelova prodavateljice od 17/30 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5222/5 k.o. Pula površine 65 m² i k.č. br. 5222/6 k.o. Pula površine 223 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavateljici u iznosu od 16.617,58 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

- između Claudia Scolini iz Italije, Trieste, Via Hermet 4 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 suvlasničkih dijelova prodavatelja od 5/30 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5222/5 k.o. Pula površine 65 m² i k.č. br. 5222/6 k.o. Pula površine 223 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 4.887,52 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule-Pola provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina iz prethodnog stavka ove točke Odluke, a po provedbi Geodetskog elaborata iz toč. 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:947-03/19-01/841

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-20-5

Pula, 27. listopada 2020.

ZAMJENIK GRADONAČELNIKA
Robert Cvek

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

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

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom se određuje sklapanje Ugovora o kupoprodaji suvlasničkih dijelova Roberta Matteoni i Svetomira Matteoni, svakog od 1/8 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5221/6 k.o. Pula površine 530 m² i k.č. br. 5222/4 k.o. Pula površine 301 m² te Ugovora o kupoprodaji suvlasničkih dijelova Laure del Pezzo od 17/30 dijela i Claudia Scolini od 5/30 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5222/5 k.o. Pula površine 65 m² i k.č. br. 5222/6 k.o. Pula površine 223 m², sve u svrhu uređenje šetnice između ulice Valdefora i autokampa Stoja - Zelenika.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 29. travnja 2019. godine izdana je Lokacijska dozvola KLASA: UP/I-350-05/19-01/000002 URBROJ: 2168/01-03-05-0426-19-0006 za namjeravani zahvat u prostoru - građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, 2. skupine - biciklističko-pješačka staza te građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava, 2. skupine - javna rasvjeta, koja je postala pravomoćna dana 07. kolovoza 2019. godine.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen je Geodetski elaborat Broj: 23/18-P od 09. srpnja 2019. godine, koji ima Potvrdu Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula KLASA: 932-06/19-02/2120 URBROJ: 541-23-03/4-19-19-6 od 06. studeni 2019. godine, kojim je predviđena parcelacija nekretnina:

- k.č. br. 5221/3 i k.č. br. 5222/1 obje k.o. Pula, obje u suvlasništvu Matteoni Svetomira u 1/8 dijela i Matteoni Roberta u 1/8 dijela, na način da su formirane k.č. br. 5221/6 k.o. Pula površine 530 m² i k.č. br. 5222/4 k.o. Pula površine 301 m², koje ulaze u trasu zahvata - izgradnje šetnice,
- k.č. br. 5222/2 i k.č. br. 5222/3 obje k.o. Pula, obje u suvlasništvu Laure del Pezzo u 17/30 dijela i Scolini Claudia u 5/30 dijela, na način da su formirane k.č. br. 5222/5 k.o. Pula površine 65 m² i k.č. br. 5222/6 k.o. Pula površine 223 m², koje ulaze u trasu zahvata - izgradnje šetnice.

Procjembenim elaboratima stalnog sudskog vještaka Ivana Davidovića iz veljače 2020. godine, utvrđena je naknada za suvlasničke dijelove Svetomira Matteoni od 1/8 dijela i Roberta Matteoni od 1/8 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5221/6 i k.č. br. 5222/4 obje k.o. Pula, za svakog u iznosu od 10.076,91 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja (cijena zemljišta 97,01 Eur/m² te posljedični gubitak za preostali dio nekretnine u iznosu od 3.665,52 Eura) te za suvlasnički dio Laure del Pezzo od 17/30 dijela novoformiranih nekretnina k.č. br. 5222/5 i k.č. br. 5222/6 obje k.o. Pula u iznosu od 16.617,58 Eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja (cijena zemljišta 101,82 Eur/m²) i za suvlasnički dio Claudia Scolinia od 5/30 dijela novoformiranih

nekretnina k.č. br. 5222/5 i k.č. br. 5222/6 obje k.o. Pula u iznosu od 4.887,52 Eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja (cijena zemljišta 101,82 Eur/m²). Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule-Pola provesti će se odmah po sklapanju navedenih Ugovora o kupoprodaji nekretnina, a po provedbi Geodetskog elaborata iz toč. I. Odluke u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajnih cijena za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190 Zemljište - Ostala zemljišta.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

**P.O. GRADONAČELNIKA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.**



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

Kačića Miošića 4, Pula
tel.: 052 212 664 , fax.: 052 210 429
agg@agg.hr
www.agg.hr

IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA

Katastarska općina: PULA, MBR 324256

Broj katastarskog plana: 49

Investitor : GRAD PULA-POLA, FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
412/2019

ZA GRAD PULA-POLA

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- provedba lokacijske dozvole

na k.č. 5221/2, 5221/3, 5222/1, 5222/2, 5222/3, 5223/1, 5224/1 u K.O. PULA

Naziv predmeta: Parcelacija po lokacijskoj dozvoli - šetnica Zelenika (faza 1)

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Klasa: 932-06/2019-02/2120
Ur. broj: 541-23-03/4-19-19-6
PULA, 06. 11. 2019.
Potvrdio: Andrea Marković

Izradio:
Buršić-Ružić Hana

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Nikolić Filip

Direktor
Filip Nikolić, Siniša Ramić

Pula, 09. 07. 2019.

Broj elaborata: 23/18-P

Filip Nikolić
dip. inž. geod.
Ovlašten inženjer geodet
A.G.G. d.o.o.
PULA



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



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

KLASA: 932-06/19-02/2120

URBROJ: 541-23-03/4-19-19-6

PULA, 06.11.2019

Područni ured za katastar Pula-Pola, na temelju odredbe čl. 160. st. 1. toč. 3. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18) i na temelju čl. 83. Pravilnika o geodetskim elaboratima (»Narodne novine«, br. 59/18) rješavajući po zahtjevu FILIP NIKOLIĆ (A. G. G. D. O. O. ZA GEODETSKE POSLOVE I PROJEKTIRANJE), OIB: 29051337658, ULICA KAČIĆA MIOŠIĆA 4, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA izdaje:

P O T V R D U

Potvrđuje se da je geodetski elaborat broj 412/2019, k.o. PULA (Mbr. 324256) FILIP NIKOLIĆ (A. G. G. D. O. O. ZA GEODETSKE POSLOVE I PROJEKTIRANJE), OIB: 29051337658, ULICA KAČIĆA MIOŠIĆA 4, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA za naručitelja elaborata GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 2, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA 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 ovoga elaborata u katastarskom operatu je potrebno podnijeti poseban zahtjev.

Upravna pristojba prema tar. br. 46 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) u iznosu od 140,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba:
Andrea Marković
voditeljica odjela

Dostaviti:

1. FILIP NIKOLIĆ (A. G. G. D. O. O. ZA GEODETSKE POSLOVE I PROJEKTIRANJE), ULICA KAČIĆA MIOŠIĆA 4, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA,
2. PISMOHRANA

Broj:

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Katastarska općina: **PULA**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Prijavni list sastavljen: srpanj 2019

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR

Investitor: GRAD PULA-POLA
FORUM 2, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

Izradio/la:
Buršić-Ružić Hana

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Nikolić Filip

FILIP
dij.
O
A.C.
Pul

Geo 210

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi
4	11061	34/60	DEL PEZZO LAURA, CASERTA, VIA DE FRANCISCIS 25, ITALIJA (VLASNIK) OIB: 91579918802		5222/2	STOJA	PAŠNJAK	4 18	
		10/60	SCOLINI CLAUDIO, TRST VIA HERMET 4, ITALIJA (VLASNIK)					4 18	
		16/60	SOIAT ALBERT, ROMA CALICE 113, ITALIJA (POSJEDNIK)						
5	11061	34/60	DEL PEZZO LAURA, CASERTA, VIA DE FRANCISCIS 25, ITALIJA (VLASNIK) OIB: 91579918802		5222/3	STOJA	PAŠNJAK	11 62	
		10/60	SCOLINI CLAUDIO, TRST VIA HERMET 4, ITALIJA (VLASNIK)					11 62	
		16/60	SOIAT ALBERT, ROMA CALICE 113, ITALIJA (POSJEDNIK)						

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										Broj katastarske čestice	Broj ZK uloška
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
5950	1/8	MATTEONI SVETOMIR, Pula, MUTILSKA ULICA 55 (VLASNIK) OIB: 39518246139		5222/4	49	STOJA	PAŠNJAK	3 01		5222/4	2945
	6/8	GRAD PULA, PULA (VLASNIK) OIB: 88733676642						3 01			
	1/8	MATTEONI ROBERT, Pula, PALISINA ULICA 26 (VLASNIK) OIB: 75692702351									
1106 1	34/60	DEL PEZZO LAURA, CASERTA, VIA DE FRANCISCIS 25, ITALIJA (VLASNIK) OIB: 91579918802		5222/2	49	STOJA	PAŠNJAK	3 53		5222/2	2909
	10/60	SCOLINI CLAUDIO, TRST VIA HERMET 4, ITALIJA (VLASNIK)						3 53			
	16/60	SOIAT ALBERT, ROMA CALICE 113, ITALIJA (POSJEDNIK)									
1106 1	34/60	DEL PEZZO LAURA, CASERTA, VIA DE FRANCISCIS 25, ITALIJA (VLASNIK) OIB: 91579918802		5222/5	49	STOJA	PAŠNJAK	65		5222/5	2909
	10/60	SCOLINI CLAUDIO, TRST VIA HERMET 4, ITALIJA (VLASNIK)						65			
	16/60	SOIAT ALBERT, ROMA CALICE 113, ITALIJA (POSJEDNIK)									
1106 1	34/60	DEL PEZZO LAURA, CASERTA, VIA DE FRANCISCIS 25, ITALIJA (VLASNIK) OIB: 91579918802		5222/3	49	STOJA	PAŠNJAK	9 39		5222/3	2909
	10/60	SCOLINI CLAUDIO, TRST VIA HERMET 4, ITALIJA (VLASNIK)						9 39			
	16/60	SOIAT ALBERT, ROMA CALICE 113, ITALIJA (POSJEDNIK)									
1106 1	34/60	DEL PEZZO LAURA, CASERTA, VIA DE FRANCISCIS 25, ITALIJA (VLASNIK) OIB: 91579918802		5222/6	49	STOJA	PAŠNJAK	2 23		5222/6	2909
	10/60	SCOLINI CLAUDIO, TRST VIA HERMET 4, ITALIJA (VLASNIK)						2 23			

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi
6	8662	1/1	GRAD PULA, PULA (POSJEDNIK) OIB: 88733676642		5223/1		ORANICA PAŠNJAK	6 00 6 46 12 46	
7	11266	1/1	GRAD PULA, PULA (VLASNIK) OIB: 88733676642		5224/1	ZELENIKA	ORANICA	48 39 48 39	
								Σ(Σ)= Δ(Σ)+=	1 16 39 00

NOVO STANJE

Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										10	11
16/60		SOIAT ALBERT, ROMA CALICE 113, ITALIJA (POSJEDNIK)									
8662	1/1	GRAD PULA, PULA (POSJEDNIK) OIB: 88733676642		5223/1	49	STOJA	ORANICA PAŠNJAK	6 00 5 69 11 69		5223/1	14235
8662	1/1	GRAD PULA, PULA (POSJEDNIK) OIB: 88733676642		5223/3	49	STOJA	PAŠNJAK	77 77		5223/3	14235
1126 6	1/1	GRAD PULA, PULA (VLASNIK) OIB: 88733676642		5224/1	50	ZELENIKA	ORANICA	34 71 34 71		5224/1	13982
1126 6	1/1	GRAD PULA, PULA (VLASNIK) OIB: 88733676642		5224/25	50	ZELENIKA	ORANICA	6 96 6 96		5224/2 5	13982
1126 6	1/1	GRAD PULA, PULA (VLASNIK) OIB: 88733676642		5224/26	50	ZELENIKA	ORANICA	6 72 6 72		5224/2 6	13982
								Σ(Σ)=	1 16 39		



A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

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

Investitor:

GRAD PULA-POLA

Forum 1, Pula

OIB 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

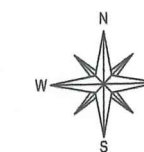
- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1250

Katastarska općina: PULA

MBR: 324256

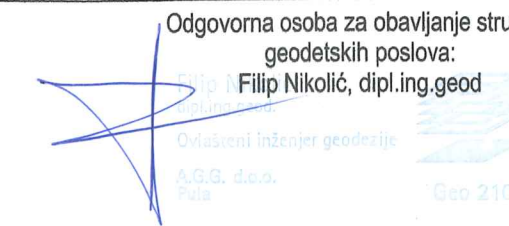
Detaljni list: 49



Izradila:
Hana Buršić-Ružić, dipl.ing.geod.
Pula, srpanj 2019. godine
Broj elaborata: 23-18-P

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Filip Nikolić, dipl.ing.geod





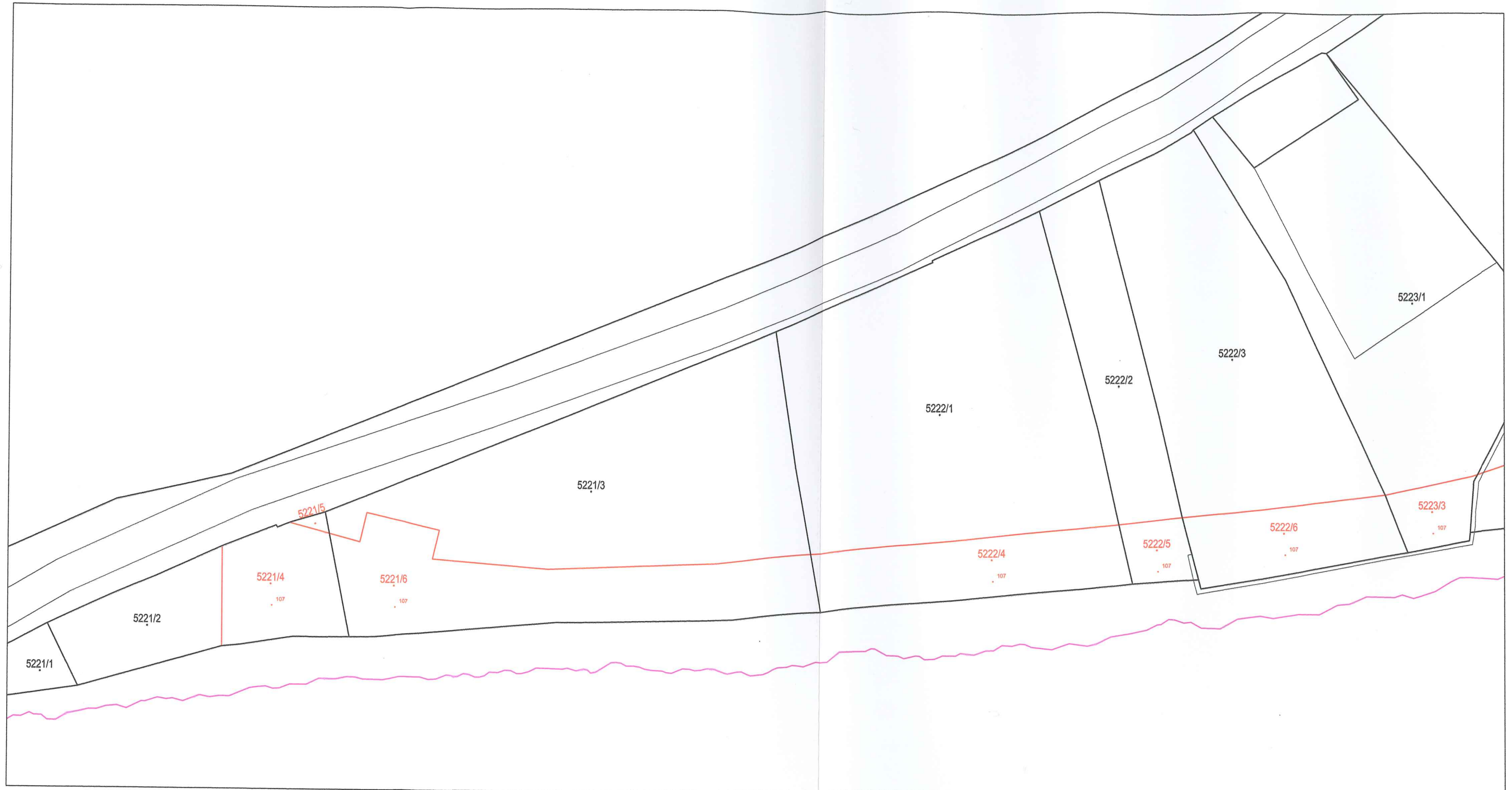
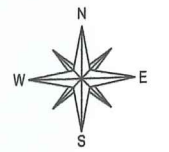
Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula
T:+385 (0) 52 212 664
F:+385 (0) 52 210 429
E:agg@agg.hr
W:www.agg.hr

Investitor:
GRAD PULA-POLA
Forum 1, Pula
OIB 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
- predloženo novo stanje -

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 49

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1250



Izradila:
Hana Buršić-Ružić, dipl.ing.geod.
Pula, srpanj 2019. godine
Broj elaborata: 23-18-P

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Filip Nikolić, dipl.ing.geod





A.G.G. d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje

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

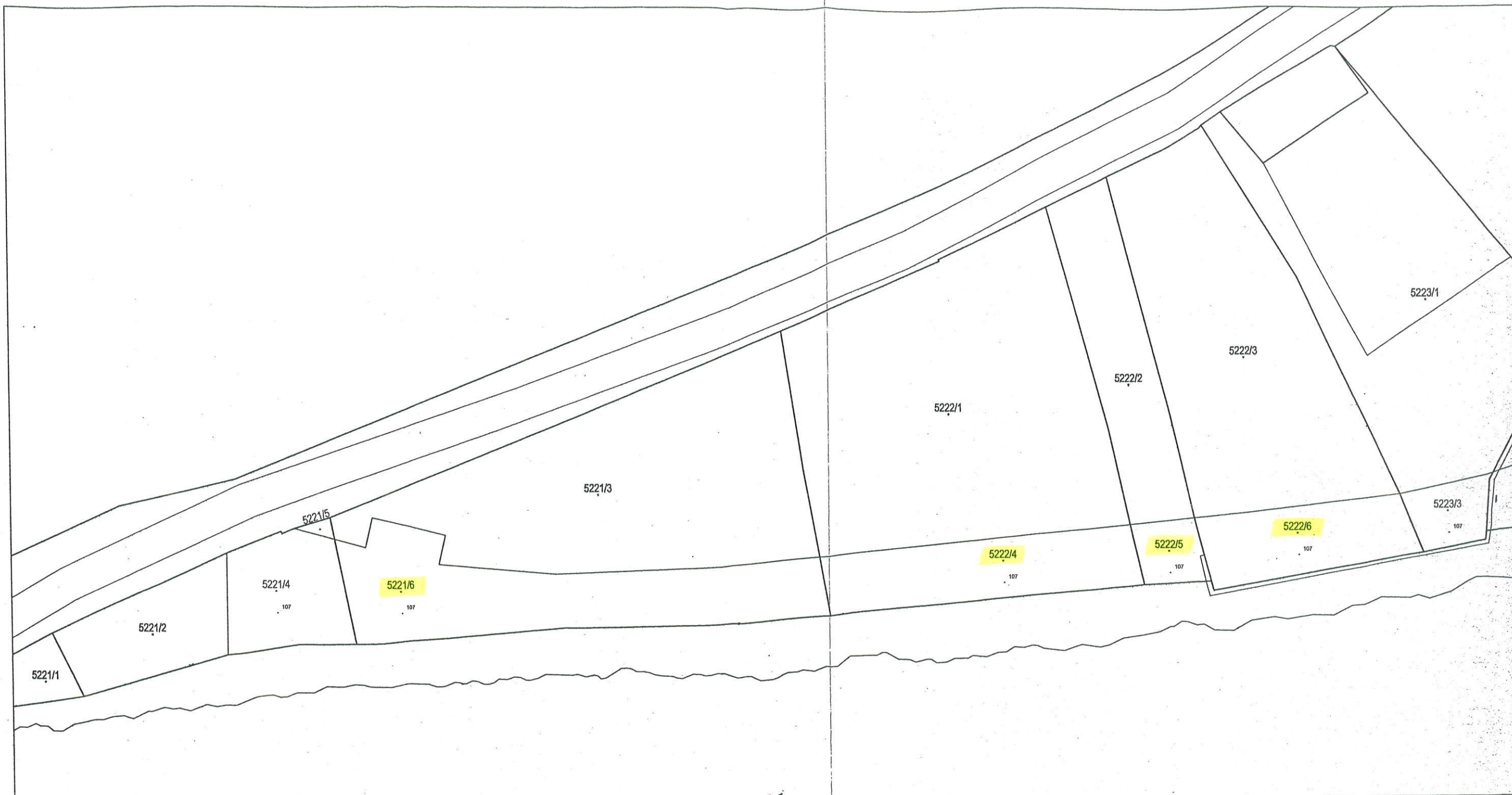
Investitor:
GRAD PULA-POLA
Forum 1, Pula
OIB 79517841355

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 49

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:1250



Izradila:
Hana Buršić-Ružić, dipl.ing.geod.
Pula, srpanj 2019. godine
Broj elaborata: 23-18-P

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Filip Nikolić, dipling.geod



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/19-01/000002
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-19-0006
Pula, 29.04.2019.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17., 114/18. i 39/19.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za planirani zahvat u prostoru:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, 2. skupine - biciklističko - pješačka staza
- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava, 2. skupine - javna rasvjeta

čija trasa ide preko k.č. br. 5221/2, 5221/3, 5222/1, 5222/2, 5222/3, 5223/1, 5224/1 k.o. Pula (Pula, Stoja), te se određuju lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom koja je sastavni dio lokacijske dozvole i to:

1. geodetska podloga za građevine i zahvate u prostoru, oznake 23/18 ID od 12.2018.godine, koji je ovjerio ovlaštenu geodeta Filip Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (iz A. G. G. d. o. o. HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629) - MAPA _3
2. idejni projekt - elektrotehnički projekt, oznake 93/18-MP od 12.2018.godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektanta Milan Marić, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 1883 (iz ZAŠTITA INŽENJERING KONZALTING d. o. o. HR-52210 Rovinj, Fra Pavla Pellizzera br. 24 a., OIB 33166159768) - MAPA _2
3. idejni projekt - građevinski projekt oznake 1036/18-1 od 12.2018.godine, koji je ovjerio ovlaštenu projektanta Denis Bolonović, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3205 (KONING PROJEKT d.o.o. HR-52100 Pula, Spinčićeva 4, OIB 71197404350) - MAPA _1.

Ovo rješenje je postalo izvršno

dana 07.08.2019.

Potpis ovlaštene osobe:



- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektroistra Pula - Posebni uvjeti, 401100102/DR, od 13.06.2018.godine
 - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana - Obavijest, KLASA: 325-01/18-07/2750, URBROJ: 374-23-3-18-2, od 12.06.2018.godine
 - PLINARA d.o.o. - Posebni uvjeti, T/12520/18, od 12.06.2018.godine
 - PRAGRANDE d.o.o. - Posebni uvjeti, 1259, od 26.06.2018.godine
 - Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje - Sanitarno-tehnički uvjeti, KLASA: 540-02/18-03/4813, URBROJ: 534-07-4-4-8/5-18-2, od 10.07.2018.godine
 - VODOVOD PULA d.o.o. - Posebni uvjeti, 4042/18-100/AJV-mv, od 05.06.2018.godine.
- III. Planirani zahvat
- Planiranim zahvatom se predviđa gradnja biciklističko-pješačke staze na površini postojeće šetnice između ulice Valdefora i autokampa Stoja, ukupne dužine cca 275,50 metara, sa dva prometna traka ukupne širine 2,50 metara i pješačke staze širine 1,60 metara. Također se predviđa i gradnja javne rasvjete ukupne dužine cca 276,00 metara, sa 14 rasvjetnih stupova visine 5,00 metara.
- Planirani zahvat izvesti će se u dvije faze:
- Faza 1 obuhvaća gradnju biciklističko-pješačke staze i javne rasvjete od spoja s ulicom Stoja do postojećeg stubišta, duljine cca 220,00 metara, čija trasa ide preko k.č. br. 5221/2, k.č. br. 5221/3, k.č. br. 5222/1, k.č. br. 5222/2, k.č. br. 5222/3, k.č. br. 5223/1, k.č. br. 5224/1 k.o. Pula
 - Faza 2 obuhvaća gradnju biciklističko-pješačke staze i javne rasvjete od postojećeg stubišta do spoja sa Valedorovom ulicom, duljine cca 55,50 metara, čija trasa ide preko k.č. br. 5224/1 k.o. Pula
- IV. Ova lokacijska dozvola važi dvije godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje. Investitor može za svaku od planiranih faza ishoditi zaseban akt za gradnju.
- V. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.
- VI. Investitor je dužan, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje akta za gradnju, imati valjani dokaz da ima pravni interes za izdavanje akta za gradnju, sve sukladno odredbama Zakonu o gradnji (N.N. br. 153/13 i 20/17).

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 21.01.2019. godine izdavanje lokacijske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava - biciklističko - pješačka staza, 2. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava - javna rasvjeta, 2. skupine

čija trasa ide preko k.č. br. 5221/2, 5221/3, 5222/1, 5222/2, 5222/3, 5223/1, 5224/1 k.o. Pula (Pula, Stoja), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka idejnog projekta iz točke I. izreke lokacijske dozvole

- b) priložene su propisane izjave projekatana da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
- Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1036/18-1, od prosinca 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Denisu Bolonoviću, dipl. ing. građ., broj ovlaštenja G3205
 - Izjava projektanta o usklađenosti idejnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, oznake 93/18-MP, od prosinca 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu mr.sc. Milanu Mariću, dipl. ing. el., broj ovlaštenja E1883
- c) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- d) priložene su izjave o položaju EKI mreže, izdane od:
- OT – Optima telekom d.d., Broj: OT-52-1109/18 od 23.06.2018. godine
 - VIPnet d.o.o., od 15.06.2018. godine
 - HT Hrvatski telekom d.d., Oznake: T43-45277546-18 od 05.06.2018. godine

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) utvrđeni su propisani posebni uvjeti javnopravnih tijela
- c) uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
- GUP Grada Pula ("Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 07/15., pročišćeni tekst 09/15., 02/17., 05/17., pročišćeni tekst 09/17., 20/18., pročišćeni tekst 02/19).
- Predmetni zahvat je u skladu s člankom 120. i člankom 13. GUP-a.
- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izjave:

Ronald Kontešić, iz zajedničkog odvjetničkog ureda Sanja Rojnić i Ronald Kontešić, Pula, Flanatička ulica 11/II, kao punomoćnik Laure del Pezzo i Claudio Scolini, za k.č. br. 5222/2 i k.č. br. 5222/3 k.o. Pula, nakon uvida u idejni projekt u bitnome je izjavio kako se radi opreza protiv izdavanja lokacijske dozvole.

Ostale pozvane stranke pozivu se nisu odazvale, niti su svoj izostanak pismeno ili usmeno opravdali.

Stranka ALBERTO SIOAT s prebivalištem izvan RH, Italija, Rim, Calice 113, poziv je pozvan da u roku od 8 dana od primitka poziva odredi sukladno članku 34. Zakona i općem upravnom postupku, osobu ovlaštenu za zastupanje u ovom postupku koja ima prebivalište u RH, te da nas o tome izvijesti pozivom na klasu predmeta, u protivnome će ovo tijelo imenovati privremenog zastupnika, a dostava izvršena privremenom zastupniku smatrati će se dostavom izvršenom stranci. Kako stranka u određenom roku nije imenovala privremenog zastupnika, ovo tijelo je istome odredilo privremenog zastupnika u osobi Miodrag Regvat, Pula, Forum 11. Pri izboru privremenog zastupnika ovo tijelo se rukovalo činjenicom da je isti dugi niz godina radio na poslovima provedbe dokumenata prostornog uređenja. Dana 24.04.2019. godine, u Odsjek je pristupio Miodrag Regvat, te je na zapisnik dao izjavu kako se slaže sa idejnim projektom i planiranim zahvatom.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, dipl.ing.građ.



DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA,
na Klasa: 363-01/17-01/174, sa idejnim projektom u dva primjerka
2. LAURA DEL PEZZO I CLAUDIA SCOLINI,
putem punom. Ronald Kontešić
Pula, Flanatička 11/II
3. MIODRAG REGVAT,
Pula, Forum 11
4. Strankama koje se nisu odazvale na uvid u spis predmeta, putem oglasne ploče - ovdje
5. U spis, ovdje

Nekretnina: k.č.br. 5221/3, k.o. Pula
novoformirana k.č.br. 5221/6, k.o. Pula

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

T.D. 01/02/20

PROCJEMBENI ELABORAT



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Davidović, dipl. ing. građ.



U Puli, veljača 2020.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
2. SAŽETAK PROCJENE	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
4. UVOD.....	5
5. NALAZ	6
5.1. Opis i lokacija	6
5.2. Dokaz vlasništva	7
5.3. Prostorno-planski status	7
6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	9
6.1. Utvrđivanje kakvoće nekretnine	9
6.2. Analiza tržišta.....	10
7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	10
7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	10
7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom.....	10
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom	10
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	11
8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	11
8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje	15
9. UTVRĐIVANJE IZNOSA NAKNADE	17
9.1. Naknada za gubitak prava.....	17
9.2. Naknada za posljedične gubitke.....	17
9.3. Naknada za posljedične dobitke	18
10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK	18
11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA.....	19
12. P R I L O Ž I	20
12.1. Fotodokumentacija	21
12.2. Vlasnički list	22
12.3. Kopija plana	23
12.3. Parcelacijski elaborat – skica izmjere	24

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSDJEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1518/13-
Datum: 16. travnja 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 16. travnja 2017.,

riješio je

I IVAN DAVIDOVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, OIB: 74709758593, od oca Krešimira, rođen 30. lipnja 1974. iz Valbandona, Dragonja 56, Fažana, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 15. travnja 2018., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ivan Davidović podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izricanju rješenja.



2. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Zemljište unutar obuhvata
prostornog plana Grada Pule

Broj zemljišta: dio k.č.br. 5221/3, k.o. Pula

Opći podaci

Vlasnik (vlasnički list): 1/8 Matteoni Roberto, OIB: 75692702351, Pula, Pausina 26
1/8 Matteoni Svetomir, OIB 39518246139, Pula, Mutilska 55
6/8 Grad Pula, OIB 79517841355, Pula, Forum 1

Upisana osoba (posjedovni list):

1/8 Matteoni Roberto, OIB: 75692702351, Pula, Pausina 26
1/8 Matteoni Svetomir, OIB 39518246139, Pula, Mutilska 55
6/8 Grad Pula, OIB 79517841355, Pula, Forum 1

Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo

Zemljišno-knjižni uložak: 2913

Zemljišno knjižna čestica: 5221/3

Površina kat. čestice prije izvlaštenja: 1.709,00 m²

Broj novoformirane k.č.: 5221/6

Površina čestice koja se izvlašćuje: 530,20 m²

Površina katastarske čestice nakon izvlaštenja: 1.178,80 m²

Katastarska općina: Pula

Posjedovni list: 11023

Katastarska čestica: 5221/3

Svrha procjenjivanja: naknada za izvlaštenu nekretninu

Datum vrednovanja: 29. veljače 2020.

Datum kakvoće za procjenu
naknade za gubitak prava: 07. 08. 2019.

Dan kakvoće za procjenu naknade
za posljedične gubitke i dobitke: 29. veljače 2019.

Datum očevida: 29. veljače 2019.

Usporedna vrijednost:	55.098,82 Eur
Građevinska vrijednost:	nije rađena
Dohodovna vrijednost:	nije rađena

Tržišna vrijednost: 55.098,82 Eur

Tečaj na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,456909 kn

Tržišna vrijednost:	410.866,91 kn
Tržišna vrijednost (zaokruženo):	411.000,00 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, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

4. UVOD

Na zahtjev Grada Pule, dodijeljen mi je zadatak utvrđivanja naknade za izvlašteni dio nekretnine k.č.br. 5221/3, k.o. Pula, novoformirana k.č.br. 5221/6, k.o. Pula u svrhu izgradnje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, biciklističko-pješačke staze i građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava i javne rasvjete za koje je dana 29. 04. 2019. izdana Lokacijska dozvola.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti dijela predmetne zemljišno-knjižne čestice.

Procjembeni elaborat je izrađen temeljem pregleda dostupne dokumentacije kao i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta, koji je izvršen dana 29. veljače 2020.

Nakon izvršenog pregleda dajem slijedeći nalaz i mišljenje:

5. NALAZ

5.1. Opis i lokacija

Zemljište se nalazi unutar gradske četvrti Stoja.

U naravi radi se o zelenoj površini koja je smještena između gradske prometnice Ul. Stoja i morske obale.

Zemljište je nepravilnog, trapeznog oblika, smješteno u okruženju obiteljskih kuća i zelenih površina. Međe na terenu nisu vidljivo označene, osim sa sjeverne strane gdje je ista omeđena parapetnim zidom.

Predmetno zemljište nema izveden kolni prilaz na javno prometnu površinu, isti je izvediv budući da predmetna parcela graniči sa ulicom Stoja.



5.2. Dokaz vlasništva

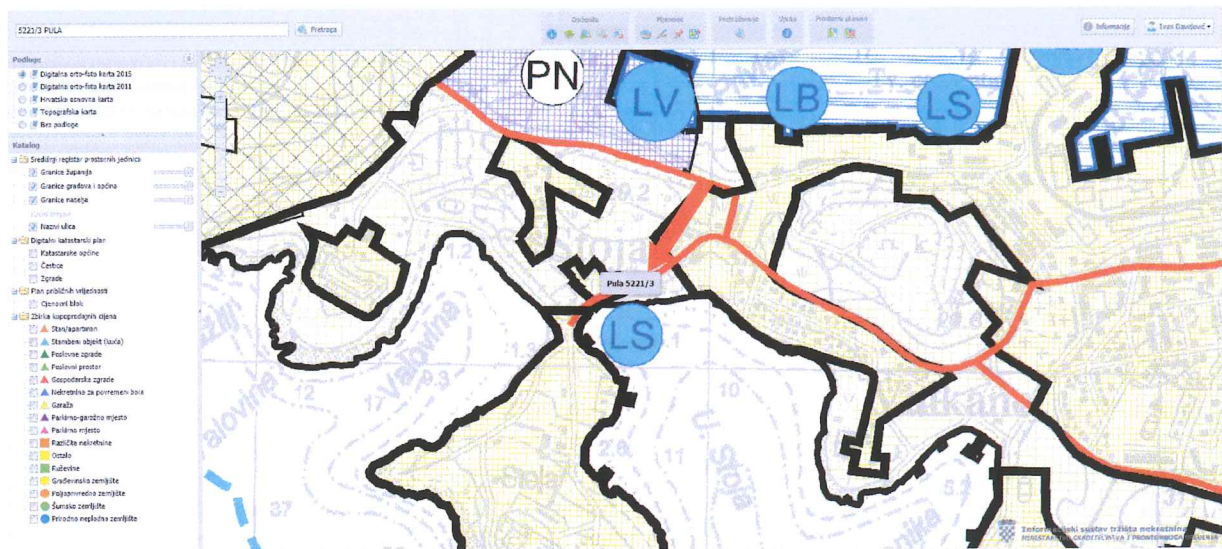
Iskaz parcele – upis u zemljišne knjige i katastar

z.k. uložak	katastarska općina	z.k.č.	oznaka zemljišta	posjedovni list	adresa, način uporabe	kat.čest.	površina zemljišta (m ²)	
							z.k.	katastar
2913	Pula	5221/3	Pašnjak	11023	Stoja, oranica	5221/3	-	1.709,00

Vlasništvo i teretovno stanje razvidno je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige.

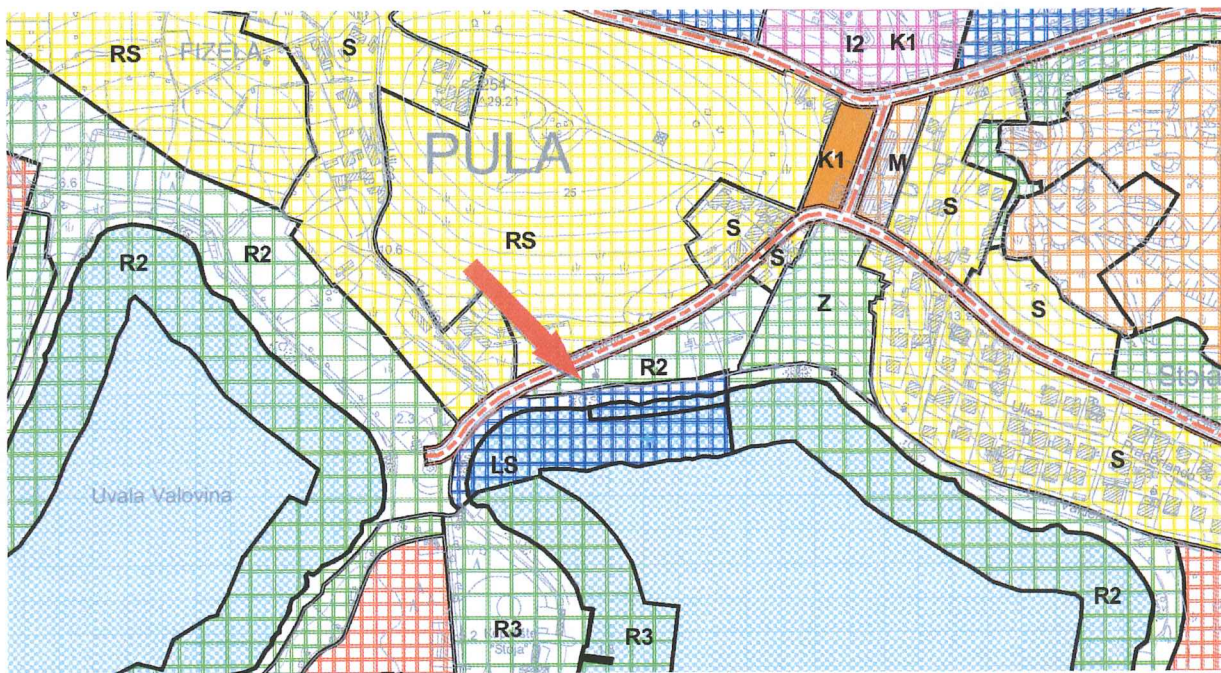
5.3. Prostorno-planski status

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji PPU Grada Pule (SN 12/06, 12/12, 5/14, 8/14, 7/1, 10/15 i 5/16) nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio.



Prema Generalnom urbanistički plan Grada Pule (Službene novine 9/17), korištenje i namjena prostora predmetno zemljište nalazi se unutar područja sportsko rekreacijske namjene, R2 – rekreacija.

Kartografski prikaz 1.A. – Korištenje i namjena prostora



Izvod iz GUP-a Grada Pule:

REKREACIJA (R2)

Članak 47.

Unutar površina namijenjenih za rekreaciju mogu se graditi i uređivati otvorena rekreacijska igrališta bez tribina, naprave i konstrukcije za vodene atrakcije, trim staze, biciklističke staze, vježbališta i slično. U okviru površina ove namjene moguće je postavljanje manjih prenosivih objekata i naprava (kiosci) sukladno odgovarajućem aktu Grada Pule, osim unutar površina namijenjenih rekreaciji koje se planiraju u neposrednom dodiru s linijom obale. Unutar površina namijenjenih rekreaciji koje se planiraju u neposrednom dodiru s linijom obale mora se omogućiti realizacija javnog prolaza najmanje širine 3m.

Površine namijenjene rekreaciji u morskome akvatoriju namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. Ovdje se, zavisno o vrsti plaže, mogu graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

Unutar površine namijenjene rekreaciji na lokaciji Valsaline mora se osigurati realizacija pratećih rekreacijskih zahvata građevinama ili prostorijama za dnevni i cjelodnevni boravak osoba s invaliditetom i osoba treće životne dobi.

Unutar površina namijenjenih rekreaciji ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

Unutar površina namijenjenih rekreaciji (R2) mogu se odvijati ove djelatnosti i skupine djelatnosti:

- djelatnosti vezane za rekreaciju
- djelatnost ostalih članskih organizacija koje su vezane uz sport

Izuzetno od odredbi prethodnog stavka ovog članka, unutar površine namijenjene rekreaciji u luci Štinjan dozvoljava se obavljanje postojećih lučkih djelatnosti do privođenja namjeni planiranoj ovim GUP-om.

Sukladno ranije navedenom stanje nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg razvoja bilo je zemljište unutar područja sportsko rekreacijske namjene, R2 – rekreacija (GUP Grada Pule), što čini uporabno svojstvo nekretnine sukladno čl. 10., st. 1, post. 2. Pravilnika.

6.2. Analiza tržišta

Tržište nekretnina u vrijeme pisanja ovog elaborata je u konstantnom porastu u odnosu na prethodno razdoblje. Osobito postoji potražnja za povoljnim i kvalitetnim nekretninama na dobrim lokacijama.

7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se, u pravilu, upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina. Ova metoda daje najbolje rezultate na rijetko izgrađenim područjima uz uvjet da se procjenjuje cjelokupan objekt, a ne samo njegov posebni dio. Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim brutto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kroz potencijalne ukupne dobitke od najma u budućnosti, tijekom vijeka trajanja nekretnine, izračunava se njena sadašnja vrijednost, a uzimajući u obzir i sve troškove upravljanja i održavanja te rizike ne iznajmljivanja i nemogućnosti povlačenja novca uloženog u kupnju zemljišta.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), a s obzirom na tip nekretnine vrijednost iste utvrdit će se u nastavku POREDBENOM METODOM.

Poredbena metoda bazira se na pretpostavci da kupac nije voljan platiti nekretninu više nego što košta nekretnina jednakovrijednih tehničkih karakteristika na jednakovrijednoj lokaciji.

8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile predmet kupoprodaje i uspoređuju se njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

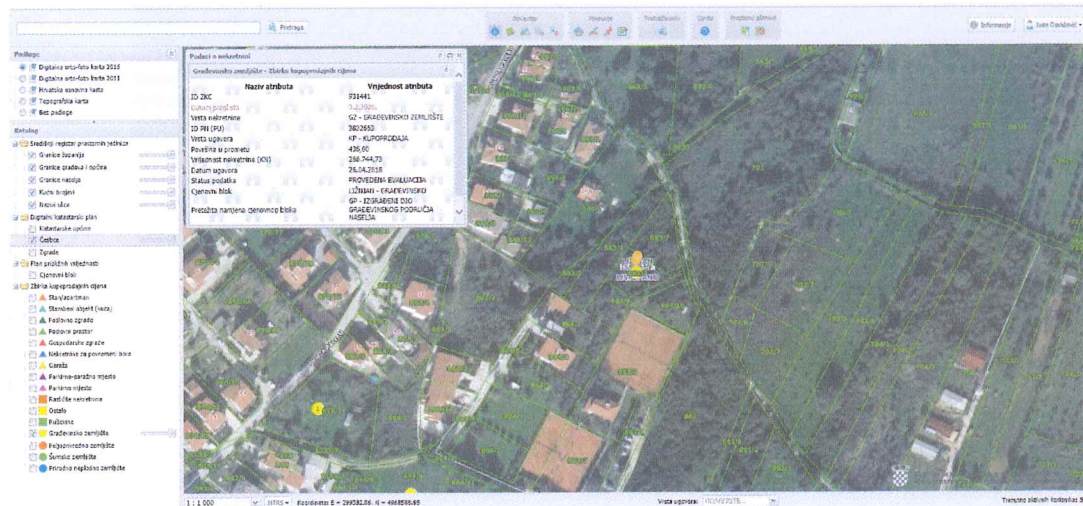
Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

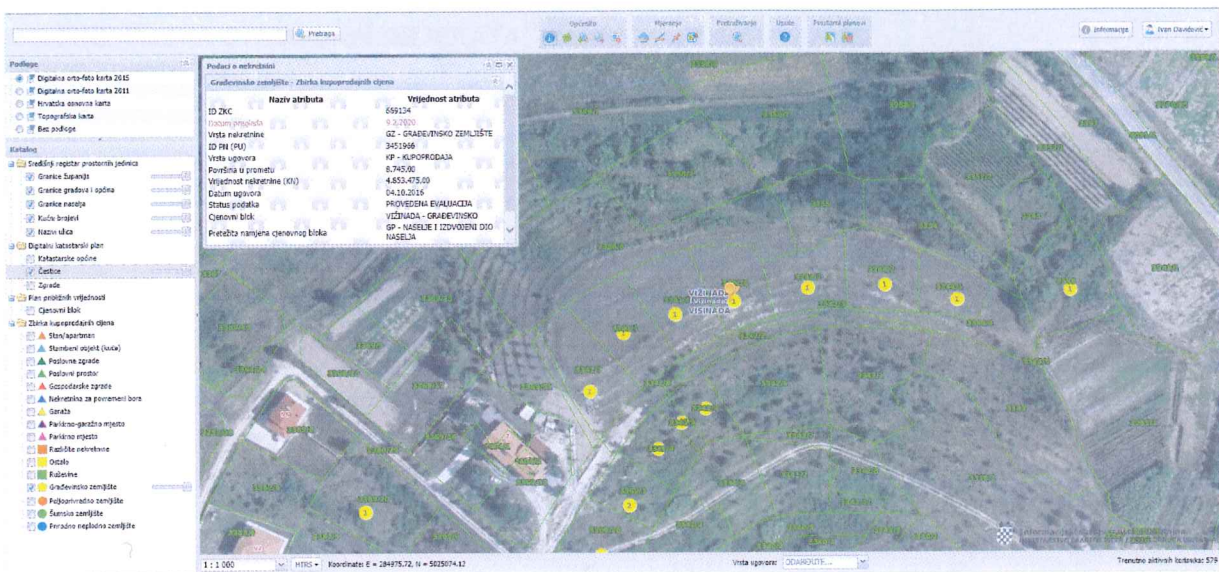
Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Budući na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> na području Grada Pule nisu evidentirane kupoprodaje zemljišta koje se prema prostorno planskoj dokumentaciji nalaze u području sportsko rekreacijske namjene, iste sam za potrebe procjene pronašao na području Istarske i Primorsko-goranske županije, odabrane su kupoprodaje kako slijedi:

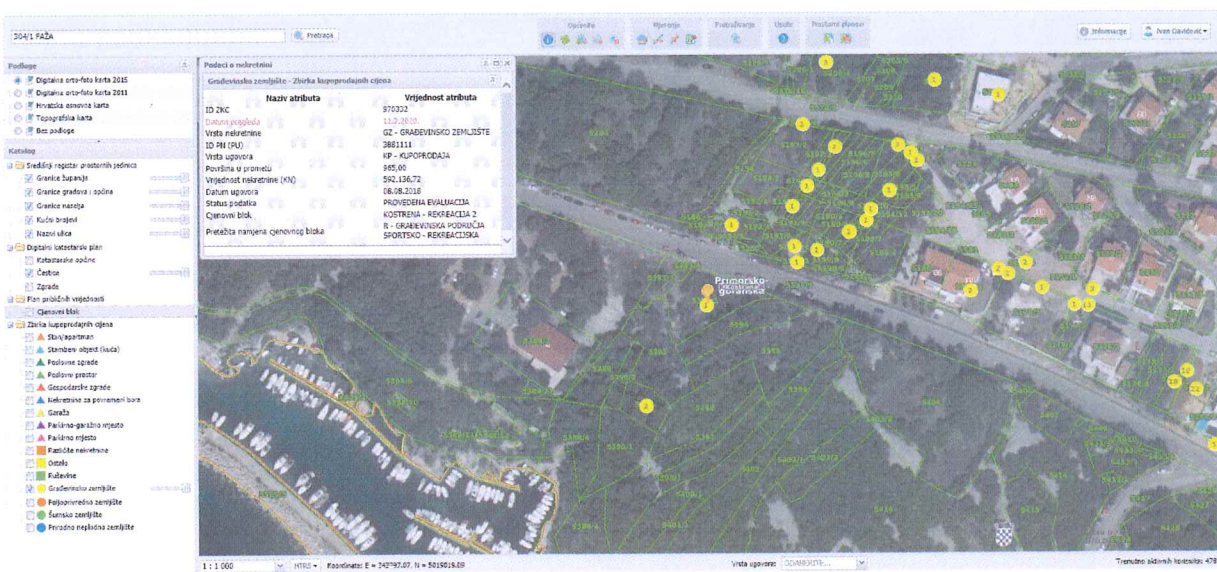
- k.č.br.563/3, k.o. Ližnjan



- k.č.br. 3341/5, k.o. Vižinada



- k.č.br. 5393/1, k.o. Kostrena



Analiziraju se prodane nekretnine (čija obilježja su poznata), pa se njihova svojstva uspoređuju sa svojstvima predmetne nekretnine na promatranom području.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

izvor: www.dzs.hr

8.1.1. Međuvremensko usklađivanje

Usporedba 1		ID ZKC - 931441	
k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan			
Datum ugovora:	26. 04. 2018.	ICSN:	109,33
Površina:	436,00 m ²		
Cijena:	266.744,73 kn		
Cijena:	36.000,00 Eur	1 € =	7,409576
Cijena po m ² :	82,57 Eur/m ²		

Usporedba 2		ID ZKC - 669134	
k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada			
Datum ugovora:	04. 10. 2016.	ICSN:	101,80
Površina:	8.745,00 m ²		
Cijena:	4.853.475,00 kn		
Cijena:	646.360,40 Eur	1 € =	7,50893
Cijena po m ² :	73,91 Eur/m ²		

Usporedba 3		ID ZKC - 970332	
k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena			
Datum ugovora:	08. 08. 2018.	ICSN:	112,20
Površina:	965,00 m ²		
Cijena:	592.136,72 kn		
Cijena:	80.000,00 Eur	1 € =	7,401709
Cijena po m ² :	82,90 Eur/m ²		

Uspored.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (Eur)	Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Eur/m ²
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	36.000,00	109,33	118,05	1,0798	38.871,31	89,15
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	646.360,40	101,8	118,05	1,1596	749.536,79	85,71
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena	80.000,00	112,2	118,05	1,0521	84.171,12	87,22
* izvor: www.dsz.hr						Prosjek	87,36

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, čl. 21.)

Uspored.	Lokacija	Kategorija poredbenog zemljišta	Kategorija zemljišta koje je predmet procjene	Korekcijski faktor	Korekcija usljed razlike u kategoriji zemljišta (Eur)	Eur/m ²
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	I	I	1	38.871,31	89,15
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	I		1	749.536,79	85,71
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena	I		1	84.171,12	87,22
					Prosjek	87,36

Omjer indeksa razvijenosti predmetnog i poredbenog grada/općine							
Red. Br.	Lokacija	Indeks razvijenosti predmetnog grada	Indeks razvijenosti poredbenog grada	Poredbeni grad	Omjer indeksa razvijenosti	Kupoprodajna cijena nakon izjednačavanja (Eur)	Kupoprodajna cijena nakon izjednačavanja (kn/m ²)
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	109.804	110.298	Ližnjan	1.00	38.697,21	88,76
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada		105.557	Vižinada	1.04	779.693,79	89,16
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena		117.842	Kostrena	0.93	78.429,81	81,27
izvor: https://razvoj.gov.hr						Prosjek	86,40

Analizom i obradom dostupnih podataka vršimo usporedbu predmetne nekretnine s karakteristikama odabranih usporednih nekretnina.

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	dio k.č.br. 5221/3, k.o. Pula	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	38.697,21	779.693,79	78.429,81
Površina nekretnine	530,20	436,00	8.745,00	965,00
Cijena po metru kvadratnom	86,40	88,76	89,16	81,27
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	lošija	lošija	slična
Prilagodba	1,00	1,20	1,20	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	98,26	106,51	106,99	81,27
Veličina nekretnine	1.709,00	436,00	8.745,00	965,00
Prilagodba	1,00	0,95	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	100,05	101,18	117,69	81,27
Oblik	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	100,05	101,18	117,69	81,27
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	100,05	101,18	117,69	81,27
Pristup	dobar	bolji	sličan	bolji
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	97,01	96,12	117,69	77,21
Ostalo				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	97,01	96,12	117,69	77,21
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		8%	32%	-5%
Indikator vrijednosti po m²	97,01	96,12	117,69	77,21
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:				
Odstupanje od prosjeka:		0,89	-20,68	19,80
Odstupanje od prosjeka u postotku:		1%	21%	20%
Kvadrat odstupanja:		0,78	427,76	391,91
Standardno odstupanje:	16,54	17%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	33,07	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava
Tržišna vrijednost nekretnine		Površina	Indikator vrijednost (Eur/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)
dio k.č.br. 5221/3, k.o. Pula		530,20	97,01	51.433,30 EUR

9. UTVRĐIVANJE IZNOSA NAKNADE

Kod utvrđivanja tržišne vrijednosti budućih površina javne namjene primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine. Pri procjeni iznosa naknade potrebno je prema čl. 50 Zakona utvrditi naknadu za gubitak prava, povećanje naknade za posljedične gubitke i smanjenje naknade za posljedične dobitke, ukoliko isti postoje.

9.1. Naknada za gubitak prava

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja (čl. 51. i čl. 4. Zakona), ali prema kakvoći koja je bila mjerodavna prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja, a prema utvrđenom uporabnom svojstvu – načelo prethodnog učinka.

Naknada za gubitak prava na predmetnu nekretninu u površini od 530,20 m² procjenjuje se na iznos kako je to navedeno u točki 8.1.2.

$$530,20 \text{ m}^2 \times 97,01 \text{ Eur/m}^2 = 51.433,30 \text{ Eur}$$

9.2. Naknada za posljedične gubitke

Naknada za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci nisu uzeti u obzir 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 se izvlašćuje, imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštnu ravnotežu između zahtijeva općeg i privatnog interesa i prava pojedinca za mirno uživanje svojeg vlasništva (čl. 52. Zakona).

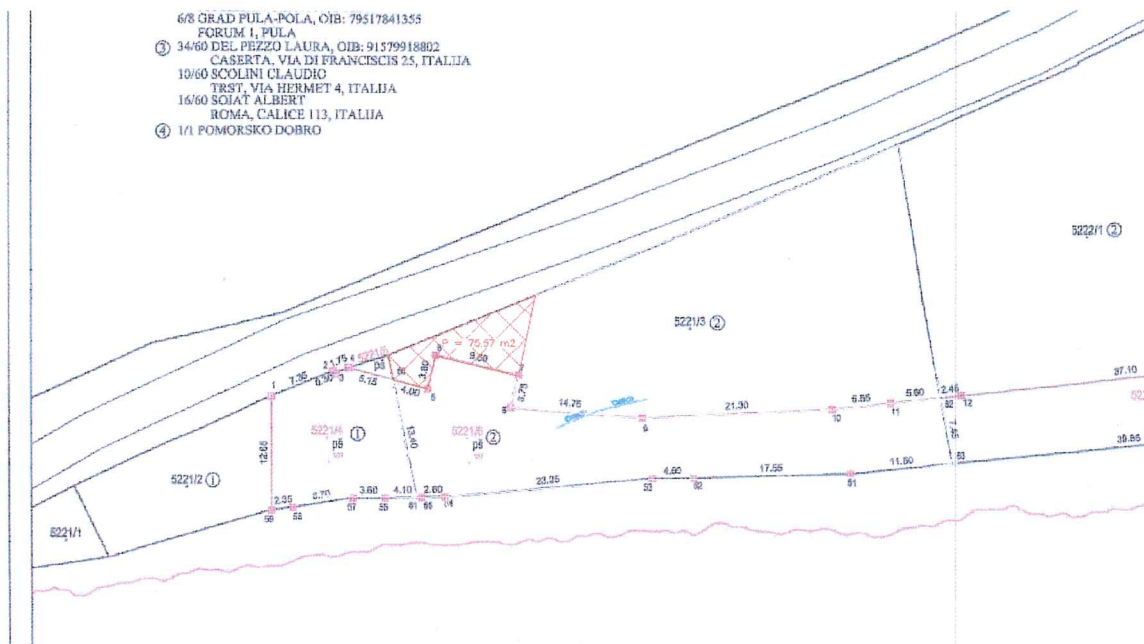
Prilikom utvrđivanja naknade za gubitak prava uslijed izvlaštenja potrebno je razmotriti eventualne posljedične gubitke na dan kakvoće koji je identičan sa danom vrednovanja tj. prema učincima nakon izvlaštenja, i to:

1. naknadu 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 svezi propadaju.
2. Naknadu za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog prostora nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava nastaje na drugoj katastarskoj čestici
3. Naknadu za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

S obzirom da je izvlaštenjem predmetne katastarske čestice došlo do promjene oblika preostalog dijela nekretnine smatram da u prikazanom dijelu nekretnine dolazi do umanjenja vrijednosti zbog smanjene mogućnosti korištenja uvjetovane oblikom u procijenjenom iznosu od 50%.

Naknada za posljedične gubitke iznosi:

$$75,57 \text{ m}^2 \times 97,01 \text{ Eur/m}^2 \times 0,5 = 3.665,52 \text{ Eur/m}^2$$



9.3. 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 istu 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.

Smatram da posljedičnih dobitaka nema.

Izračun: **51.433,30 Eur + 3.665,52 Eur/m² - 0,00 = 55.098,82 Eur**

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da naknada za izvlašteni dio predmetne nekretnine k.č.br. 5221/3, k.o. Pula, novoformirana 5221/6 u površini od 530,20 m² iznosi **55.098,82 Eur** odnosno **410.866,91 kn** (prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja), zaokruženo **411.000,00 kn**.

Izradio:

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivan Davidović, dipl. ing. građ.



11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao smo kao neovisna stranka.

Procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od vaše strane, tako i od strane trećih lica. Smatrat ću, po pravnoj obvezi povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te ovu procjenu vrijednosti.

Nisam istraživao i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Ova procjena pretpostavlja da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Prilozi korišteni u ovoj procjeni, dobavljeni su od strane klijenata i nisu verificirani od strane pravnik ili neke druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja neovisne profesionalne studije o okolišu.

Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je obuhvaćeno ovim elaboratom.

12. PRILOZI

12.1. Fotodokumentacija



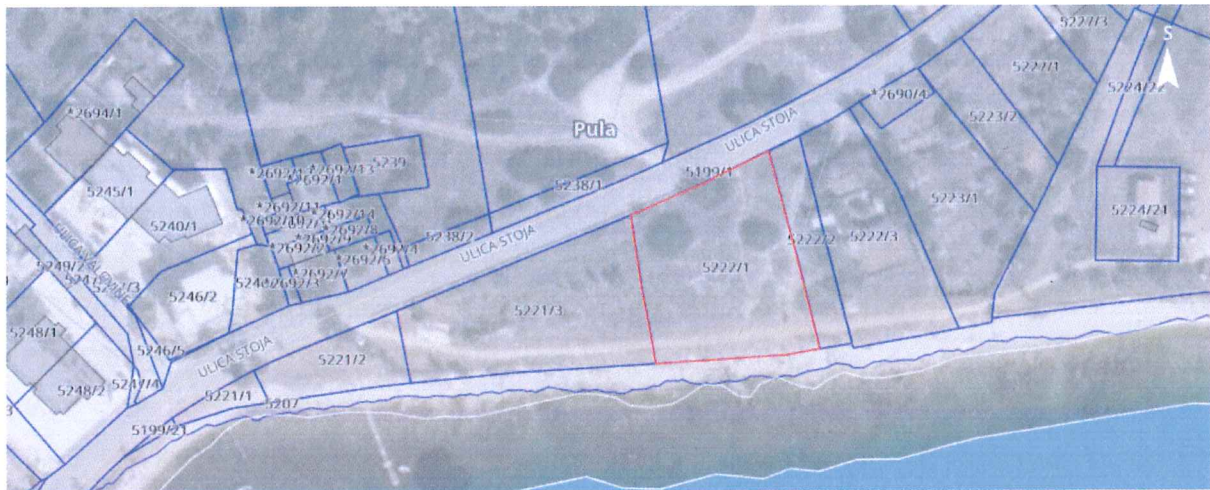
- k.č. br. 5221/3, k.o. Pula

Nekretnina: dio k.č.br. 5222/1, k.o. Pula
novoformirana k.č.br. 5222/4, k.o Pula

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

T.D. 02/02/20

PROČJEMBENI ELABORAT



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Davidović, dipl. ing. građ.



U Puli, veljača 2020.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
2. SAŽETAK PROCJENE	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
4. UVOD	5
5. NALAZ	6
5.1. Opis i lokacija	6
5.2. Dokaz vlasništva	7
5.3. Prostorno-planski status	7
6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	9
6.1. Utvrđivanje kakvoće nekretnine	9
6.2. Analiza tržišta	10
7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	10
7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	10
7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	10
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom	10
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	11
8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	11
8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje	15
9. UTVRĐIVANJE IZNOSA NAKNADE	17
9.1. Naknada za gubitak prava	17
9.2. Naknada za posljedične gubitke	17
9.3. Naknada za posljedične dobitke	17
10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK	18
11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA	18
12. P R I L O Ž I	19
12.1. Fotodokumentacija	20
12.2. Vlasnički list	21
12.3. Kopija plana	22
12.3. Parcelacijski elaborat – skica izmjere	23

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1518/13-
Datum: 16. travnja 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 16. travnja 2017.,

riješio je

I IVAN DAVIDOVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, OIB: 74709758593, od oca Krešimira, rođen 30. lipnja 1974. iz Valbandona, Dragonja 56, Fažana, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 15. travnja 2018., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ivan Davidović podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreči rješenja.



2. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Zemljište unutar obuhvata
prostornog plana Grada Pule

Broj zemljišta: dio k.č.br. 5222/1, k.o. Pula

Opći podaci

Vlasnik (vlasnički list): 1/8 Matteoni Roberto, OIB: 75692702351, Pula, Pausina 26
1/8 Matteoni Svetomir, OIB 39518246139, Pula, Mutilska 55
3/4 Grad Pula, OIB 79517841355, Pula, Forum 1

Upisana osoba (posjedovni list):

1/8 Matteoni Roberto, OIB: 75692702351, Pula, Pausina 26
1/8 Matteoni Svetomir, OIB 39518246139, Pula, Mutilska 55
6/8 Grad Pula, OIB 79517841355, Pula, Forum 1

Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo

Zemljišno-knjižni uložak: 2945

Zemljišno knjižna čestica: 5222/1

Površina kat. čestice prije izvlaštenja: 1.710,00 m²

Broj Novoformirane k.č.: 5222/4

Površina čestice koja se izvlašćje: 301,00 m²

Površina katastarske čestice nakon izvlaštenja: 1.409,00 m²

Katastarska općina: Pula

Posjedovni list: 5950

Katastarska čestica: 5222/1

Svrha procjenjivanja: naknada za izvlaštenu nekretninu

Datum vrednovanja: 29. veljače 2020.

Datum kakvoće za procjenu

naknade za gubitak prava: 07. 08. 2019.

Dan kakvoće za procjenu naknade

za posljedične gubitke i dobitke: 29. veljače 2019.

Datum očevida: 29. veljače 2019.

Usporedna vrijednost: **29.199,21 Eur**

Građevinska vrijednost: nije rađena

Dohodovna vrijednost: nije rađena

Tržišna vrijednost: 29.199,21 Eur

Tečaj na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,456909 kn

Tržišna vrijednost: **217.735,85 kn**

Tržišna vrijednost (zaokruženo): **218.000,00 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, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

4. UVOD

Na zahtjev Grada Pule, dodijeljen mi je zadatak utvrđivanja naknade za izvlašteni dio nekretnine k.č.br. 5222/1, k.o. Pula, novoformirana k.č.br. 5222/4, k.o. Pula u svrhu izgradnje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, biciklističko-pješačke staze i građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava i javne rasvjete za koje je dana 29. 04. 2019. izdana Lokacijska dozvola.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti dijela predmetne zemljišno-knjižne čestice.

Procjembeni elaborat je izrađen temeljem pregleda dostupne dokumentacije kao i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta, koji je izvršen dana 29. veljače 2020.

Nakon izvršenog pregleda dajem slijedeći nalaz i mišljenje:

5. NALAZ

5.1. Opis i lokacija

Zemljište se nalazi unutar gradske četvrti Stoja.

U naravi radi se o zelenoj površini koja je smještena između gradske prometnice Ul. Stoja i morske obale.

Zemljište je nepravilnog, trapeznog oblika, smješteno u okruženju obiteljskih kuća i zelenih površina. Međe na terenu nisu vidljivo označene, osim sa sjeverne strane gdje je ista omeđena parapetnim zidom.

Predmetno zemljište nema izveden kolni prilaz na javno prometnu površinu, isti je izvediv budući da predmetna parcela graniči sa ulicom Stoja.



5.2. Dokaz vlasništva

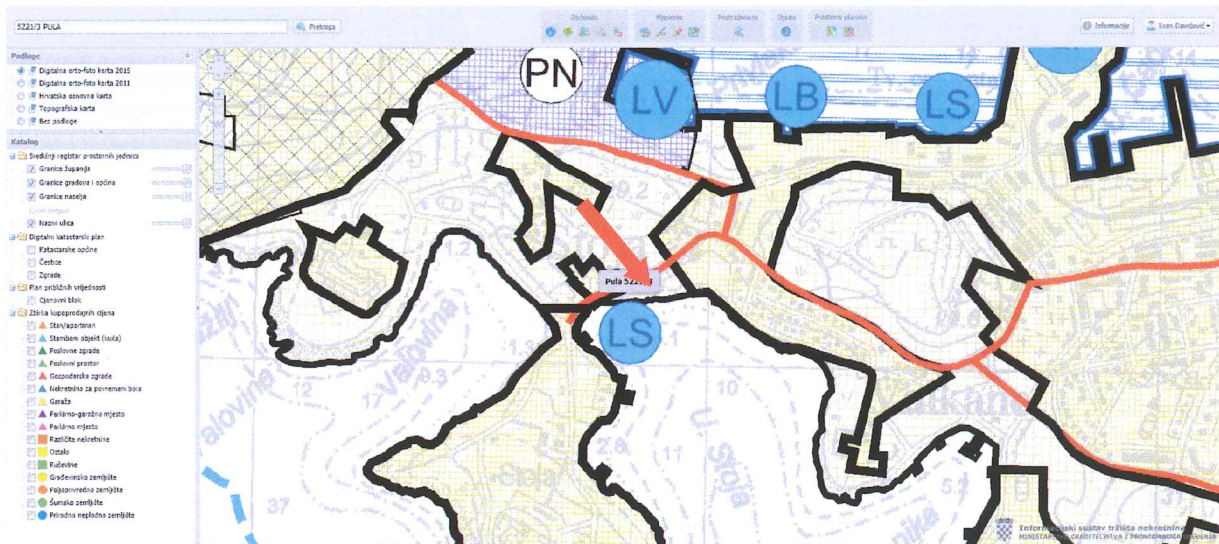
Iskaz parcele – upis u zemljišne knjige i katastar

z.k. uložak	katastarska općina	z.k.č.	oznaka zemljišta	posjedovni list	adresa, način uporabe	kat.čest.	površina zemljišta (m ²)	
							z.k.	katastar
2945	Pula	5222/1	Pašnjak	5950	Grad, pašnjak	5222/1	-	1.710,00

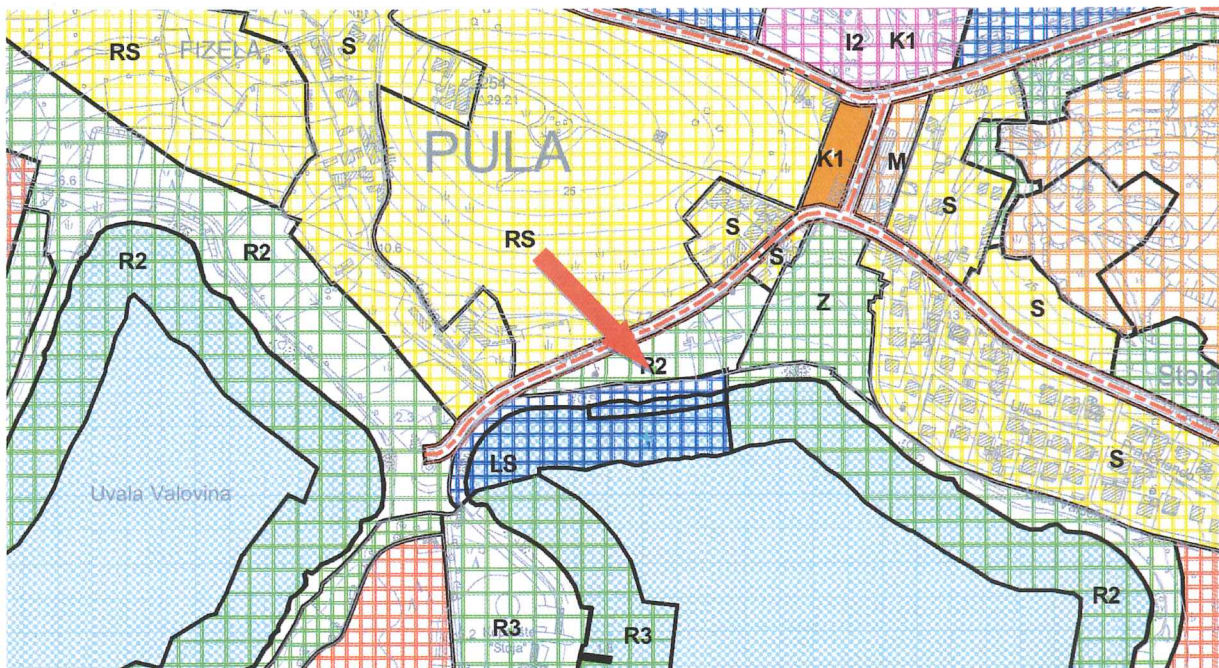
Vlasništvo i teretovno stanje razvidno je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige.

5.3. Prostorno-planski status

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji PPU Grada Pule (SN 12/06, 12/12, 5/14, 8/14, 7/1, 10/15 i 5/16) nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio.



Prema Generalnom urbanistički plan Grada Pule (Službene novine 9/17), korištenje i namjena prostora predmetno zemljište nalazi se unutar područja sportsko rekreacijske namjene, R2 – rekreacija.



Izvod iz GUP-a Grada Pule:

REKREACIJA (R2)

Članak 47.

Unutar površina namijenjenih za rekreaciju mogu se graditi i uređivati otvorena rekreacijska igrališta bez tribina, naprave i konstrukcije za vodene atrakcije, trim staze, biciklističke staze, vježbališta i slično. U okviru površina ove namjene moguće je postavljanje manjih prenosivih objekata i naprava (kiosci) sukladno odgovarajućem aktu Grada Pule, osim unutar površina namijenjenih rekreaciji koje se planiraju u neposrednom dodiru s linijom obale. Unutar površina namijenjenih rekreaciji koje se planiraju u neposrednom dodiru s linijom obale mora se omogućiti realizacija javnog prolaza najmanje širine 3m.

Površine namijenjene rekreaciji u morskome akvatoriju namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. Ovdje se, zavisno o vrsti plaže, mogu graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

Unutar površine namijenjene rekreaciji na lokaciji Valsaline mora se osigurati realizacija pratećih rekreacijskih zahvata građevinama ili prostorijama za dnevni i cjelodnevni boravak osoba s invaliditetom i osoba treće životne dobi.

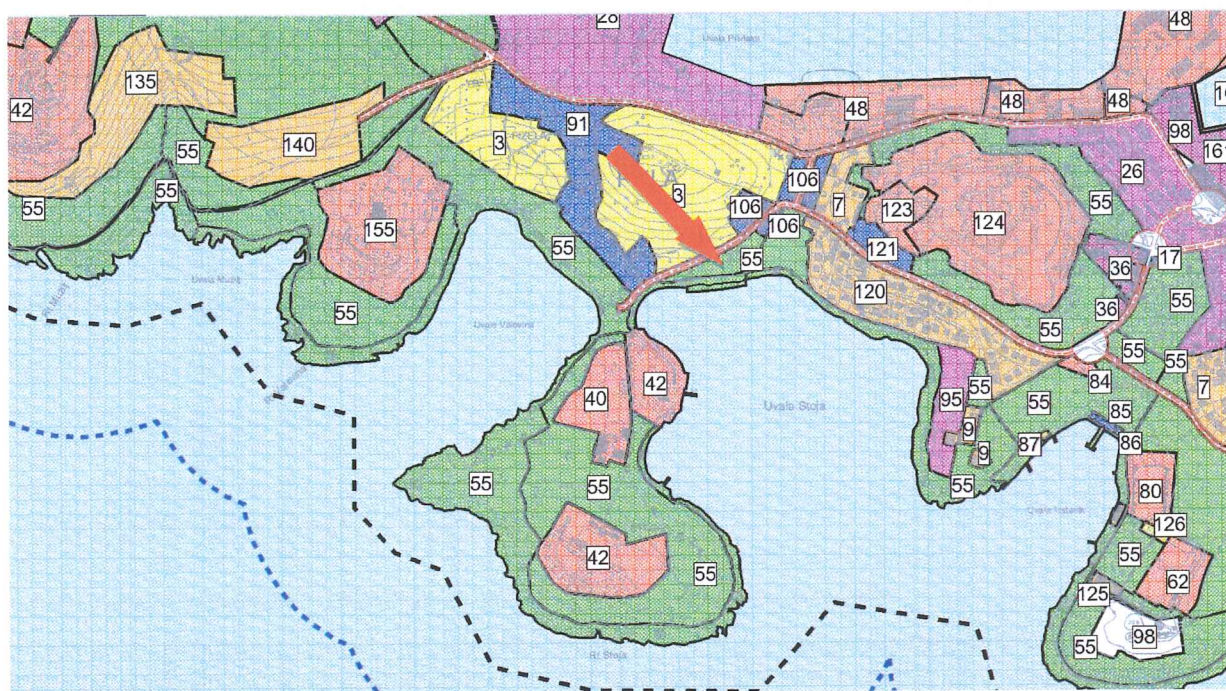
Unutar površina namijenjenih rekreaciji ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

Unutar površina namijenjenih rekreaciji (R2) mogu se odvijati ove djelatnosti i skupine djelatnosti:

- djelatnosti vezane za rekreaciju
- djelatnost ostalih članskih organizacija koje su vezane uz sport

Izuzetno od odredbi prethodnog stavka ovog članka, unutar površine namijenjene rekreaciji u luci Štinjan dozvoljava se obavljanje postojećih lučkih djelatnosti do privođenja namjeni planiranoj ovim GUP-om.

Kartografski prikaz 4.3. – Način gradnje



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
55	uređene parterne površine	-	postojeca	-	postojeca	-	ne	NE	samo rekonstrukcija	ne

6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

6.1. Utvrđivanje kakvoće nekretnine

Svrha izrade nalaza i mišljenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prije pokretanja postupka potpunog izvlaštenja radi izgradnje pješačko-biciklističke staze i javne rasvjete. Za predmetnu građevinu izdana je Lokacijska dozvola, Klasa: UP/I-350-05/19-01/000002, Urbroj: 2168/01-03-05-0426-19-0006 od dana 29. 04. 2019., potvrda pravomoćnosti 07. 08. 2019.

Sukladno članku. 46, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, predmetno zemljište je buduća površina javne namjene.

U skladu s člankom 47., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se pema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg razvoja (načelo prethodnog učinka). Kakvoća takvog zemljišta utvrđuje se sukladno čl. 49. – 53. Zakona, odnosno za utvrđivanje naknade za gubitak prava kakvoća se utvrđuje u trenutku prije isključenja zemljišta iz daljnjeg razvoja (prije 07. 08. 2019.), a za utvrđivanje naknade za posljedične gubitke i dobitke kakvoća se utvrđuje na dan vrednovanja.

Sukladno ranije navedenom stanje nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg razvoja bilo je zemljište unutar područja sportsko rekreacijske namjene, R2 – rekreacija (GUP Grada Pule), što čini uporabno svojstvo nekretnine sukladno čl. 10., st. 1, post. 2. Pravilnika.

6.2. Analiza tržišta

Tržište nekretnina u vrijeme pisanja ovog elaborata je u konstantnom porastu u odnosu na prethodno razdoblje. Osobito postoji potražnja za povoljnim i kvalitetnim nekretninama na dobrim lokacijama.

7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

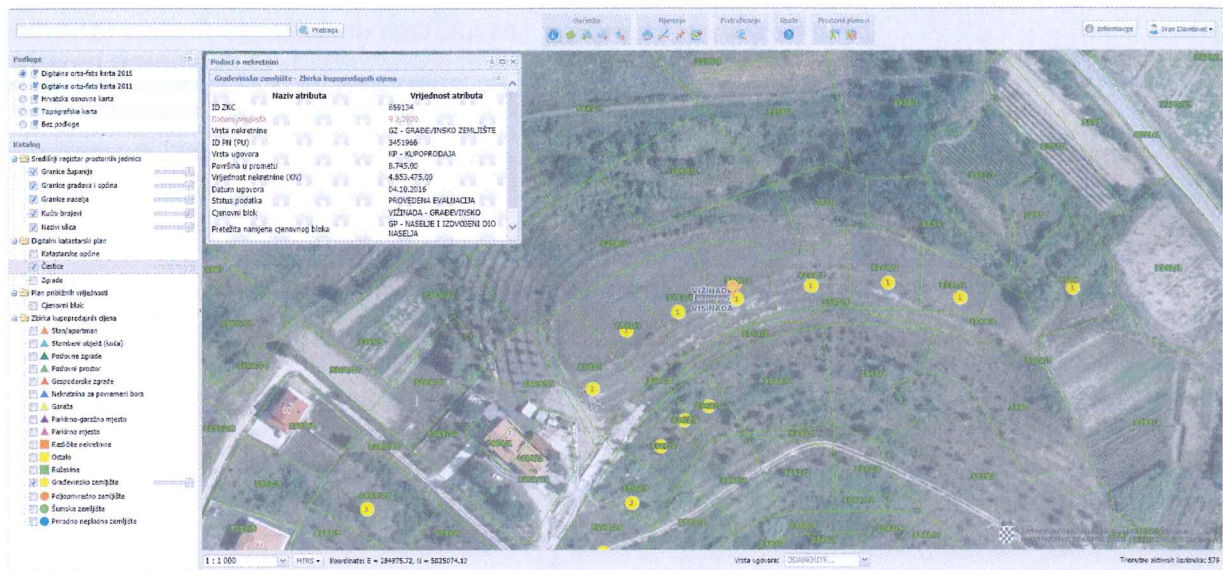
7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se, u pravilu, upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina. Ova metoda daje najbolje rezultate na rijetko izgrađenim područjima uz uvjet da se procjenjuje cjelokupan objekt, a ne samo njegov posebni dio. Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

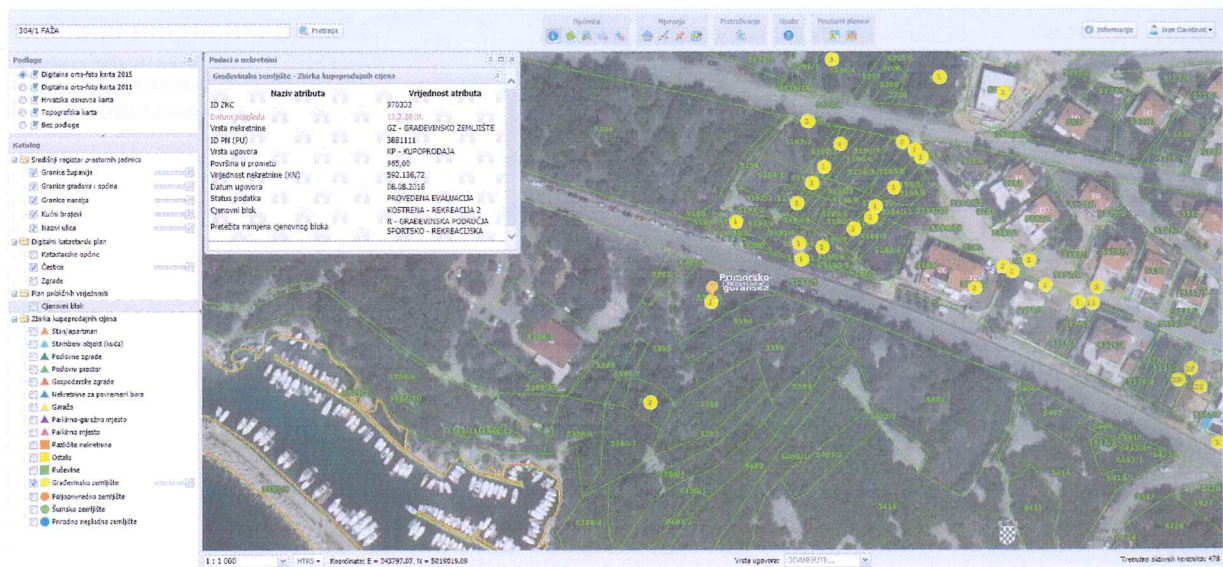
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim brutto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kroz potencijalne ukupne dobitke od najma u budućnosti, tijekom vijeka trajanja nekretnine, izračunava se njena sadašnja vrijednost, a uzimajući u obzir i sve troškove upravljanja i održavanja te rizike ne iznajmljivanja i nemogućnosti povlačenja novca uloženog u kupnju zemljišta.

- k.č.br. 3341/5, k.o. Vižinada



- k.č.br. 5393/1, k.o. Kostrena



Analiziraju se prodane nekretnine (čija obilježja su poznata), pa se njihova svojstva uspoređuju sa svojstvima predmetne nekretnine na promatranom području.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

izvor: www.dzs.hr

8.1.1. Međuvremensko usklađivanje

Usporedba 1		ID ZKC - 931441	
k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan			
Datum ugovora:	26. 04. 2018.	ICSN:	109,33
Površina:	436,00 m ²		
Cijena:	266.744,73 kn		
Cijena:	36.000,00 Eur	1 € =	7,409576
Cijena po m ² :	82,57 Eur/m ²		

Usporedba 2		ID ZKC - 669134	
k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada			
Datum ugovora:	04. 10. 2016.	ICSN:	101,80
Površina:	8.745,00 m ²		
Cijena:	4.853.475,00 kn		
Cijena:	646.360,40 Eur	1 € =	7,50893
Cijena po m ² :	73,91 Eur/m ²		

Usporedba 3		ID ZKC - 970332	
k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena			
Datum ugovora:	08. 08. 2018.	ICSN:	112,20
Površina:	965,00 m ²		
Cijena:	592.136,72 kn		
Cijena:	80.000,00 Eur	1 € =	7,401709
Cijena po m ² :	82,90 Eur/m ²		

Uspored.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (Eur)	Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Eur/m ²
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	36.000,00	109,33	118,05	1,0798	38.871,31	89,15
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	646.360,40	101,8	118,05	1,1596	749.536,79	85,71
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena	80.000,00	112,2	118,05	1,0521	84.171,12	87,22
* izvor: www.dsz.hr						Prosjek	87,36

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, čl. 21.)

Uspored.	Lokacija	Kategorija poredbenog zemljišta	Kategorija zemljišta koje je predmet procjene	Korekcijski faktor	Korekcija usljed razlike u kategoriji zemljišta (Eur)	Eur/m ²
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	I	I	1	38.871,31	89,15
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	I		1	749.536,79	85,71
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena	I		1	84.171,12	87,22
					Prosjek	87,36

Omjer indeksa razvijenosti predmetnog i poredbenog grada/općine							
Red. Br.	Lokacija	Indeks razvijenosti predmetnog grada	Indeks razvijenosti poredbenog grada	Poredbeni grad	Omjer indeksa razvijenosti	Kupoprodajna cijena nakon izjednačavanja (Eur)	Kupoprodajna cijena nakon izjednačavanja (kn/m ²)
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	109,804	110,298	Ližnjan	1,00	38.697,21	88,76
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada		105,557	Vižinada	1,04	779.693,79	89,16
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena		117,842	Kostrena	0,93	78.429,81	81,27
						Prosjek	86,40

izvor: <https://razvoj.gov.hr>

Analizom i obradom dostupnih podataka vršimo usporedbu predmetne nekretnine s karakteristikama odabranih usporednih nekretnina.

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	dio k.č.br. 5222/1, k.o. Pula	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	–	38.697,21	779.693,79	78.429,81
Površina nekretnine	301,00	436,00	8.745,00	965,00
Cijena po metru kvadratnom	86,40	88,76	89,16	81,27
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	lošija	lošija	slična
Prilagodba	1,00	1,20	1,20	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	98,26	106,51	106,99	81,27
Veličina nekretnine	1.710,00	436,00	8.745,00	965,00
Prilagodba	1,00	0,95	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	100,05	101,18	117,69	81,27
Oblik	doobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	100,05	101,18	117,69	81,27
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	100,05	101,18	117,69	81,27
Pristup	doobar	bolji	sličan	bolji
Prilagodba	1,00	0,95	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	97,01	96,12	117,69	77,21
Ostalo				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	97,01	96,12	117,69	77,21
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		8%	32%	-5%
Indikator vrijednosti po m²	97,01	96,12	117,69	77,21
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:				
Odstupanje od prosjeka:		0,89	-20,68	19,80
Odstupanje od prosjeka u postotku:		1%	21%	20%
Kvadrat odstupanja:		0,78	427,76	391,91
Standardno odstupanje:	16,54	17%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	33,07	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava
Tržišna vrijednost nekretnine	Površina	Indikator vrijednost (Eur/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)	
dio k.č.br. 5222/1, k.o. Pula	301,00	97,01	29.199,21 EUR	

9. UTVRĐIVANJE IZNOSA NAKNADE

Kod utvrđivanja tržišne vrijednosti budućih površina javne namjene primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine. Pri procjeni iznosa naknade potrebno je prema čl. 50 Zakona utvrditi naknadu za gubitak prava, povećanje naknade za posljedične gubitke i smanjenje naknade za posljedične dobitke, ukoliko isti postoje.

9.1. Naknada za gubitak prava

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja (čl. 51. i čl. 4. Zakona), ali prema kakvoći koja je bila mjerodavna prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja, a prema utvrđenom uporabnom svojstvu – načelo prethodnog učinka.

Naknada za gubitak prava na predmetnu nekretninu u površini od 301,00 m² procjenjuje se na iznos kako je to navedeno u točki 8.1.2.

$$301,00 \text{ m}^2 \times 97,01 \text{ Eur/m}^2 = 29.199,21 \text{ Eur}$$

9.2. Naknada za posljedične gubitke

Naknada za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci nisu uzeti u obzir 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 se izvlašćuje, imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštnu ravnotežu između zahtijeva općeg i privatnog interesa i prava pojedinca za mirno uživanje svojeg vlasništva (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. naknadu 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 svezi propadaju.
2. Naknadu za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog prostora nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava nastaje na drugoj katastarskoj čestici
3. Naknadu za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

Smatram da posljedičnih gubitaka nema.

9.3. 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 istu 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.

Smatram da posljedičnih dobitaka nema.

Izračun: $29.199,21 \text{ Eur} + 0,00 - 0,00 = 29.199,21 \text{ Eur}$

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da naknada za izvlaštenu dio predmetne nekretnine k.č.br. 5222/1, k.o. Pula, novoformirana 5221/4 u površini od 301,00 m² iznosi **29.199,21 Eur** odnosno **217.735,85 kn** (prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja), zaokruženo **218.000,00 kn**.

Izradio:
Stalni sudski vještak za
graditeljsvo i procjenu nekretnina
Ivan Davidović, dipl.ing.grad.
Dragonja 56
FAŽANA



11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao smo kao neovisna stranka.

Procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od vaše strane, tako i od strane trećih lica. Smatrat ću, po pravnoj obvezi povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te ovu procjenu vrijednosti.

Nisam istraživao i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Ova procjena pretpostavlja da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Prilozi korišteni u ovoj procjeni, dobavljeni su od strane klijenata i nisu verificirani od strane pravnik a ili neke druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja neovisne profesionalne studije o okolišu.

Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je obuhvaćeno ovim elaboratom.

12. PRILOZI

12.1. Fotodokumentacija



- k.č. br. 5222/1, k.o. Pula

Nekretnina: k.č.br. 5222/2, k.o. Pula
novoformirana k.č.br. 5222/5, k.o. Pula

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

T.D. 03/02/20

PROCJEMBENI ELABORAT



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ivan Davidović, dipl. ing. građ.



U Puli, veljača 2020.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
2. SAŽETAK PROCJENE	4
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
4. UVOD	5
5. NALAZ	6
5.1. Opis i lokacija	6
5.2. Dokaz vlasništva	7
5.3. Prostorno-planski status	7
6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	9
6.1. Utvrđivanje kakvoće nekretnine	9
6.2. Analiza tržišta	10
7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	10
7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	10
7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	10
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom	10
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	11
8.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama	11
8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje	15
9. UTVRĐIVANJE IZNOSA NAKNADE	17
9.1. Naknada za gubitak prava	17
9.2. Naknada za posljedične gubitke	17
9.3. Naknada za posljedične dobitke	17
10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK	18
11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA	18
12. P R I L O Ž I	19
12.1. Fotodokumentacija	20
12.2. Vlasnički list	21
12.3. Kopija plana	23
12.3. Parcelacijski elaborat – skica izmjere	24

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1518/13-
Datum: 16. travnja 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 16. travnja 2017.,

riješio je

I IVAN DAVIDOVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, OIB: 74709758593, od oca Krešimira, rođen 30. lipnja 1974. iz Valbandona, Dragonja 56, Fažana, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 15. travnja 2018., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ivan Davidović podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti o zahtjevu za imenovanje.



2. SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Zemljište unutar obuhvata
prostornog plana Grada Pule

Broj zemljišta: dio k.č.br. 5222/2, k.o. Pula

Opći podaci

Vlasnik (vlasnički list): 6/30 Soiat Alberto, Italia, Roma, Calice 113
2/30 Soiat Alberto, Italia, Roma, Via del Codice 113
17/30 Del Pezzo Laura rođ. Milivisich pok. Karla, Italia, Caserta, Via de
Franciscis 25
5/30 Scolini Claudio pok. Giuliana, Italia, Trieste, Via Hermat 4

Upisana osoba (posjedovni list):

34/60 Del Pezzo Laura, Caserta, Via de Franciscis 25, Italija
10/60 Scolini Claudio, Trst, Via Hermet 4, Italija
16/60 Soiat Alberto, Roma, Calice 113, Italija

Vrsta vlasništva: knjižno vlasništvo

Zemljišno-knjižni uložak: 2909

Zemljišno knjižna čestica: 5222/2

Površina kat. čestice prije izvlaštenja: 418,00 m²

Broj Novoformirane k.č.: 5222/5

Površina čestice koja se izvlašćuje: 65,00 m²

Površina katastarske čestice nakon izvlaštenja: 353,00 m²

Katastarska općina: Pula

Posjedovni list: 11061

Katastarska čestica: 5222/2

Svrha procjenjivanja: naknada za izvlaštenu nekretninu

Datum vrednovanja: 29. veljače 2020.

Datum kakvoće za procjenu

naknade za gubitak prava: 07. 08. 2019.

Dan kakvoće za procjenu naknade

za posljedične gubitke i dobitke: 29. veljače 2019.

Datum očevida: 29. veljače 2019.

Usporedna vrijednost: **6.618,52 Eur**

Građevinska vrijednost: nije rađena

Dohodovna vrijednost: nije rađena

Tržišna vrijednost: 6.618,52 Eur

Tečaj na dan vrednovanja: 1 EUR = 7,456909 kn

Tržišna vrijednost: **49.353,70 kn**

Tržišna vrijednost (zaokruženo): **49.000,00 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, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

4. UVOD

Na zahtjev Grada Pule, dodijeljen mi je zadatak utvrđivanja naknade za izvlašteni dio nekretnine k.č.br. 5222/2, k.o. Pula, novoformirana k.č.br. 5222/5, k.o. Pula u svrhu izgradnje građevine infrastrukturne namjene prometnog sustava, biciklističko-pješačke staze i građevine infrastrukturne namjene energetskog sustava i javne rasvjete za koje je dana 29. 04. 2019. izdana Lokacijska dozvola.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti dijela predmetne zemljišno-knjižne čestice.

Procjembeni elaborat je izrađen temeljem pregleda dostupne dokumentacije kao i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta, koji je izvršen dana 29. veljače 2020.

Nakon izvršenog pregleda dajem slijedeći nalaz i mišljenje:

5. NALAZ

5.1. Opis i lokacija

Zemljište se nalazi unutar gradske četvrti Stoja.

U naravi radi se o zelenoj površini koja je smještena između gradske prometnice Ul. Stoja i morske obale.

Zemljište je pravilnog, pravokutnog oblika, smješteno u okruženju obiteljskih kuća i zelenih površina. Međe na terenu nisu vidljivo označene, osim sa sjeverne strane gdje je ista omeđena parapetnim zidom.

Predmetno zemljište nema izveden kolni prilaz na javno prometnu površinu, međutim na istu je moguće pristupiti preko susjedne k.č.br. 5222/3, k.o. Pula koja je u vlasništvu istih osoba.



5.2. Dokaz vlasništva

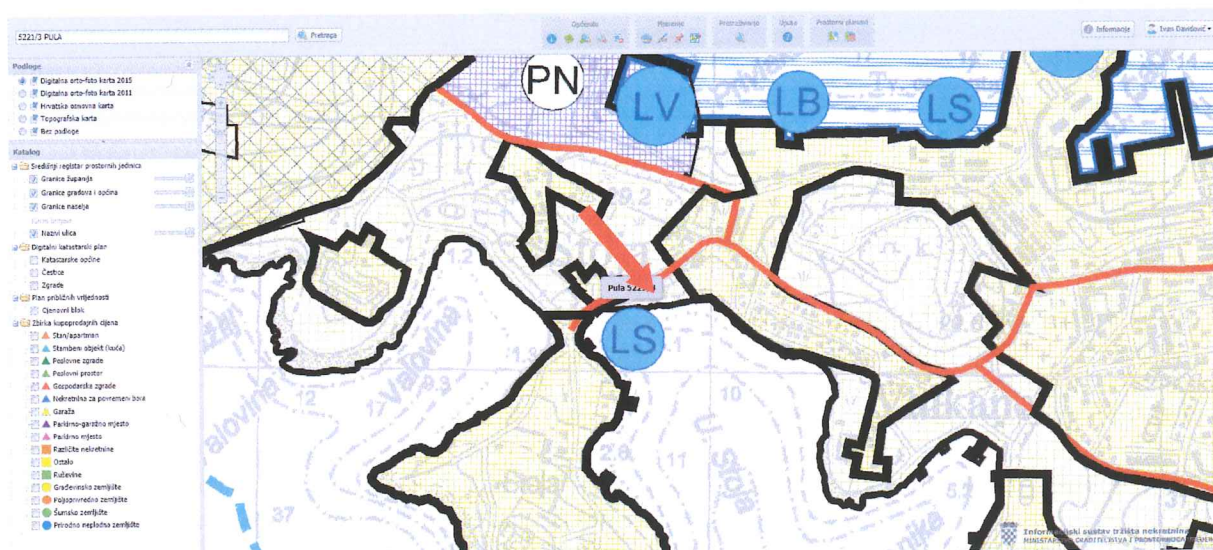
Iskaz parcele – upis u zemljišne knjige i katastar

z.k. uložak	katastarska općina	z.k.č.	oznaka zemljišta	posjedovni list	adresa, način uporabe	kat.čest.	površina zemljišta (m ²)	
							z.k.	katastar
2909	Pula	5222/2	Pašnjak	11061	Stoja, pašnjak	5222/2	-	418,00

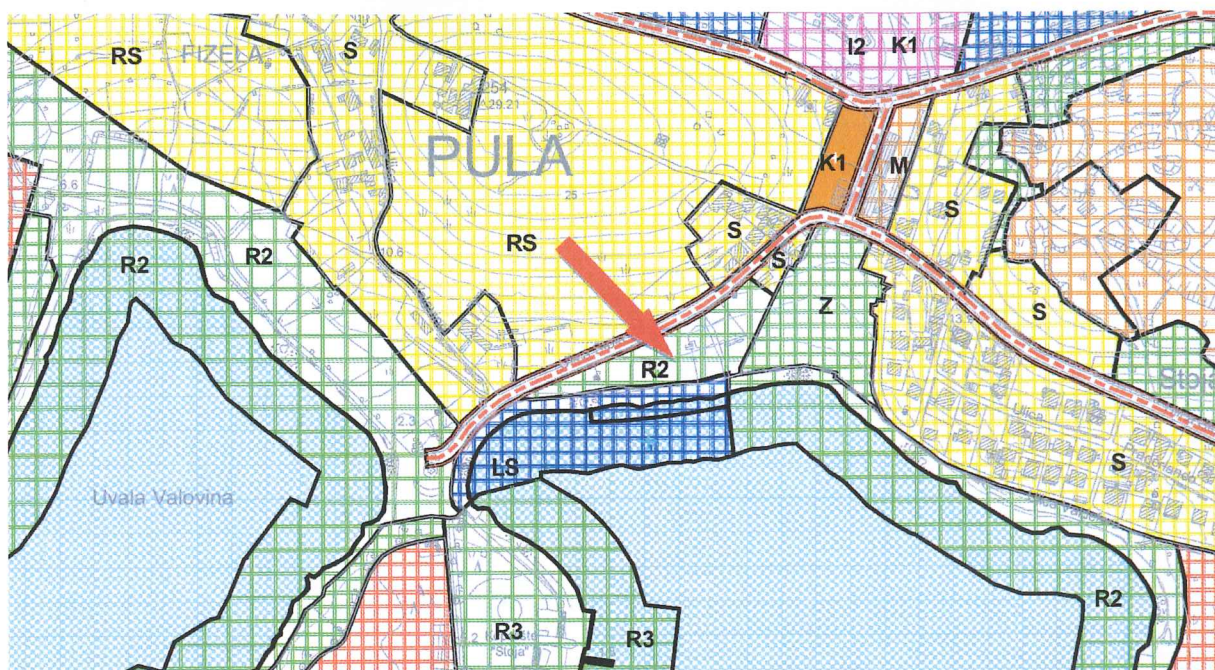
Vlasništvo i teretovno stanje razvidno je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige.

5.3. Prostorno-planski status

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji PPU Grada Pule (SN 12/06, 12/12, 5/14, 8/14, 7/1, 10/15 i 5/16) nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio.



Prema Generalnom urbanistički plan Grada Pule (Službene novine 9/17), korištenje i namjena prostora predmetno zemljište nalazi se unutar područja sportsko rekreacijske namjene, R2 – rekreacija.



Izvod iz GUP-a Grada Pule:

REKREACIJA (R2)

Članak 47.

Unutar površina namijenjenih za rekreaciju mogu se graditi i uređivati otvorena rekreacijska igrališta bez tribina, naprave i konstrukcije za vodene atrakcije, trim staze, biciklističke staze, vježbališta i slično. U okviru površina ove namjene moguće je postavljanje manjih prenosivih objekata i naprava (kiosci) sukladno odgovarajućem aktu Grada Pule, osim unutar površina namijenjenih rekreaciji koje se planiraju u neposrednom dodiru s linijom obale. Unutar površina namijenjenih rekreaciji koje se planiraju u neposrednom dodiru s linijom obale mora se omogućiti realizacija javnog prolaza najmanje širine 3m.

Površine namijenjene rekreaciji u morskome akvatoriju namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. Ovdje se, zavisno o vrsti plaže, mogu graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunčališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila, te obavljati i drugi slični radovi.

Unutar površina namijenjene rekreaciji na lokaciji Valsaline mora se osigurati realizacija pratećih rekreacijskih zahvata građevinama ili prostorijama za dnevni i cjelodnevni boravak osoba s invaliditetom i osoba treće životne dobi.

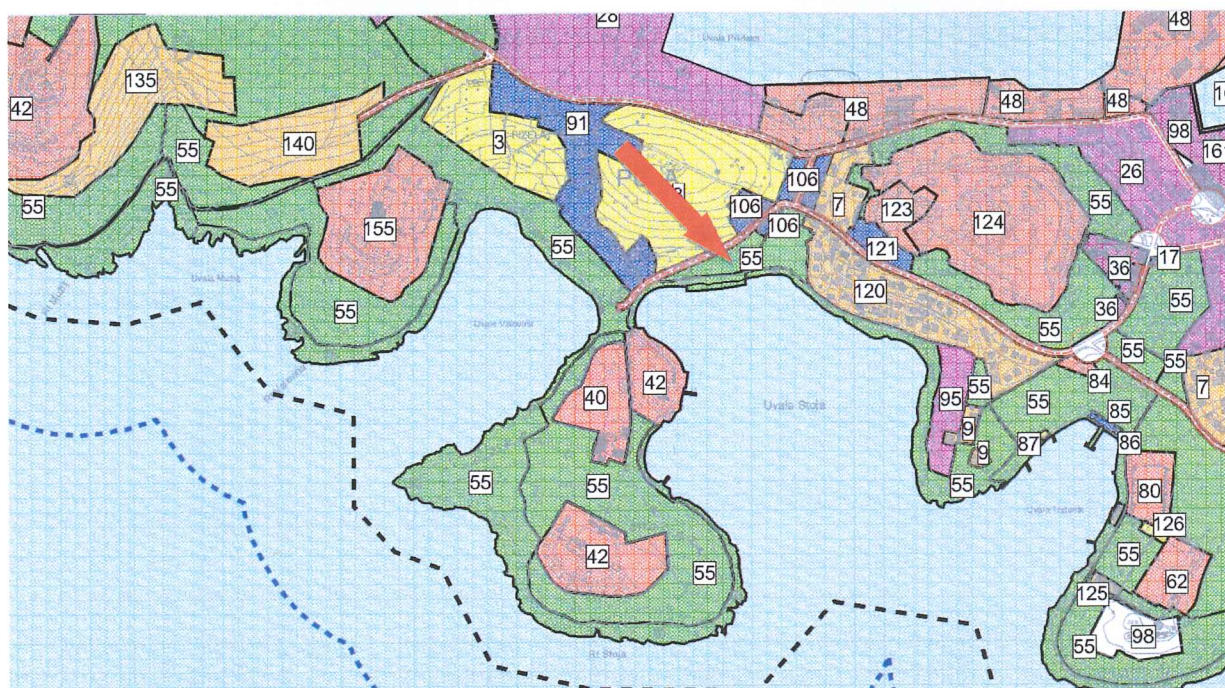
Unutar površina namijenjenih rekreaciji ne mogu se graditi građevine visokogradnje.

Unutar površina namijenjenih rekreaciji (R2) mogu se odvijati ove djelatnosti i skupine djelatnosti:

- djelatnosti vezane za rekreaciju
- djelatnost ostalih članskih organizacija koje su vezane uz sport

Izuzetno od odredbi prethodnog stavka ovog članka, unutar površina namijenjene rekreaciji u luci Štinjan dozvoljava se obavljanje postojećih lučkih djelatnosti do privođenja namjeni planiranoj ovim GUP-om.

Kartografski prikaz 4.3. – Način gradnje



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
55	uređene parterne površine	-	postojeca	-	postojeca	-	ne	NE	samo rekonstrukcija	ne

6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

6.1. Utvrđivanje kakvoće nekretnine

Svrha izrade nalaza i mišljenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prije pokretanja postupka potpunog izvlaštenja radi izgradnje pješačko-biciklističke staze i javne rasvjete.

Za predmetnu građevinu izdana je Lokacijska dozvola, Klasa: UP/I-350-05/19-01/000002, Urbroj: 2168/01-03-05-0426-19-0006 od dana 29. 04. 2019., potvrda pravomoćnosti 07. 08. 2019.

Sukladno članku. 46, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, predmetno zemljište je buduća površina javne namjene.

U skladu s člankom 47., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost površina javne namjene utvrđuje se pema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg razvoja (načelo prethodnog učinka). Kakvoća takvog zemljišta utvrđuje se sukladno čl. 49. – 53. Zakona, odnosno za utvrđivanje naknade za gubitak prava kakvoća se utvrđuje u trenutku prije isključenja zemljišta iz daljnjeg razvoja (prije 07. 08. 2019.), a za utvrđivanje naknade za posljedične gubitke i dobitke kakvoća se utvrđuje na dan vrednovanja.

Sukladno ranije navedenom stanje nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg razvoja bilo je zemljište unutar područja sportsko rekreacijske namjene, R2 – rekreacija (GUP Grada Pule), što čini uporabno svojstvo nekretnine sukladno čl. 10., st. 1, post. 2. Pravilnika.

6.2. Analiza tržišta

Tržište nekretnina u vrijeme pisanja ovog elaborata je u konstantnom porastu u odnosu na prethodno razdoblje. Osobito postoji potražnja za povoljnim i kvalitetnim nekretninama na dobrim lokacijama.

7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

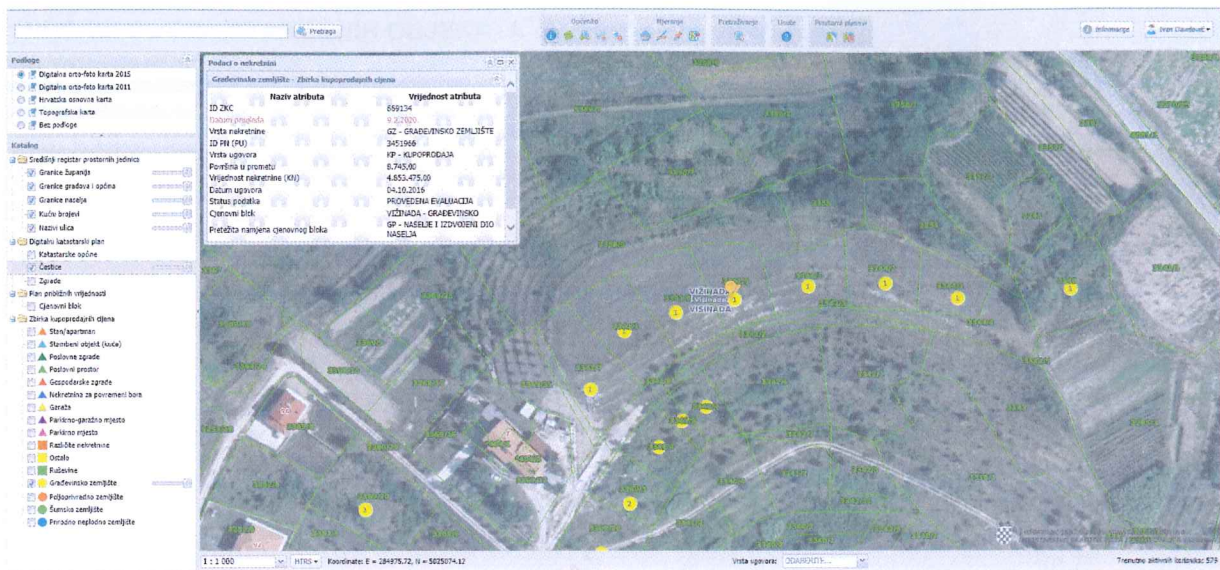
7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se, u pravilu, upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina. Ova metoda daje najbolje rezultate na rijetko izgrađenim područjima uz uvjet da se procjenjuje cjelokupan objekt, a ne samo njegov posebni dio. Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

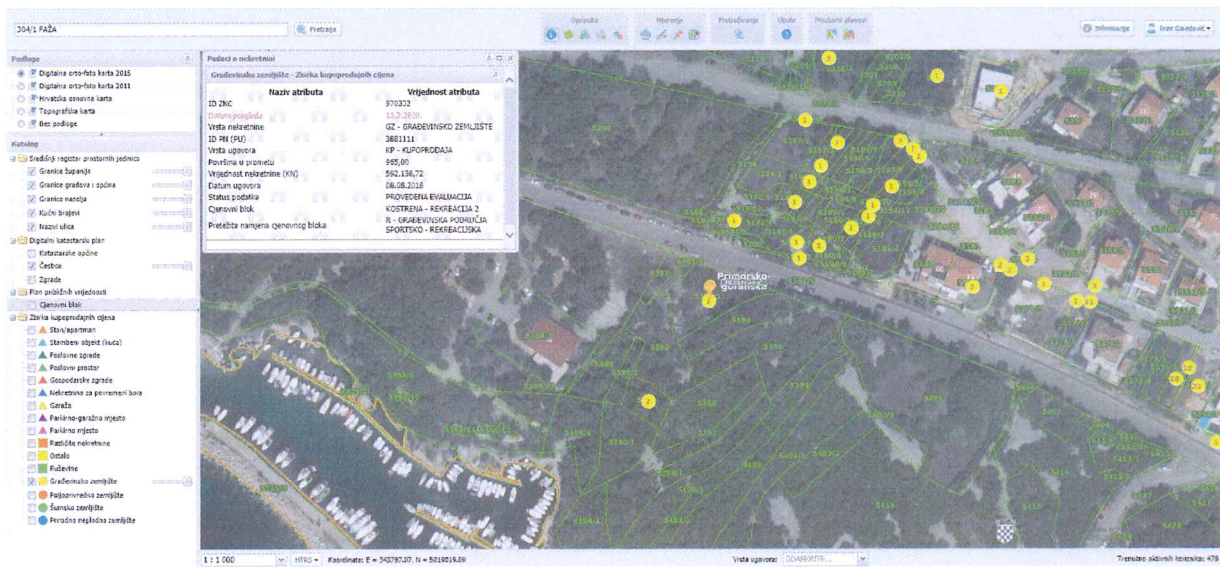
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim brutto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kroz potencijalne ukupne dobitke od najma u budućnosti, tijekom vijeka trajanja nekretnine, izračunava se njena sadašnja vrijednost, a uzimajući u obzir i sve troškove upravljanja i održavanja te rizike ne iznajmljivanja i nemogućnosti povlačenja novca uloženog u kupnju zemljišta.

- k.č.br. 3341/5, k.o. Vižinada




- k.č.br. 5393/1, k.o. Kostrena



Analiziraju se prodane nekretnine (čija obilježja su poznata), pa se njihova svojstva uspoređuju sa svojstvima predmetne nekretnine na promatranom području.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

izvor: www.dzs.hr

8.1.1. Međuvremensko usklađivanje

Usporedba 1		ID ZKC - 931441	
k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan			
Datum ugovora:	26. 04. 2018.	ICSN:	109,33
Površina:	436,00 m ²		
Cijena:	266.744,73 kn		
Cijena:	36.000,00 Eur	1 € =	7,409576
Cijena po m ² :	82,57 Eur/m ²		

Usporedba 2		ID ZKC - 669134	
k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada			
Datum ugovora:	04. 10. 2016.	ICSN:	101,80
Površina:	8.745,00 m ²		
Cijena:	4.853.475,00 kn		
Cijena:	646.360,40 Eur	1 € =	7,50893
Cijena po m ² :	73,91 Eur/m ²		

Usporedba 3		ID ZKC - 970332	
k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena			
Datum ugovora:	08. 08. 2018.	ICSN:	112,20
Površina:	965,00 m ²		
Cijena:	592.136,72 kn		
Cijena:	80.000,00 Eur	1 € =	7,401709
Cijena po m ² :	82,90 Eur/m ²		

Uspored.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (Eur)	Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Eur/m ²
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	36.000,00	109,33	118,05	1,0798	38.871,31	89,15
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	646.360,40	101,8	118,05	1,1596	749.536,79	85,71
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena	80.000,00	112,2	118,05	1,0521	84.171,12	87,22
* izvor: www.dsz.hr						Prosjek	87,36

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, čl. 21.)

Uspored.	Lokacija	Kategorija poredbenog zemljišta	Kategorija zemljišta koje je predmet procjene	Korekcijski faktor	Korekcija usljed razlike u kategoriji zemljišta (Eur)	Eur/m ²
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	I	I	1	38.871,31	89,15
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	I		1	749.536,79	85,71
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena	I		1	84.171,12	87,22
					Prosjek	87,36

Omjer indeksa razvijenosti predmetnog i poredbenog grada/općine							
Red. Br.	Lokacija	Indks razvijenosti predmetnog grada	Indeks razvijenosti poredbenog grada	Poredbeni grad	Omjer indeksa razvijenosti	Kupoprodajna cijena nakon izjednačavanja (Eur)	Kupoprodajna cijena nakon izjednačavanja (kn/m ²)
1	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	109,804	110,298	Ližnjan	1,00	38.697,21	88,76
2	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada		105,557	Vižinada	1,04	779.693,79	89,16
3	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena		117,842	Kostrena	0,93	78.429,81	81,27
						Prosjek	86,40

izvor: <https://razvoj.gov.hr>

Analizom i obradom dostupnih podataka vršimo usporedbu predmetne nekretnine s karakteristikama odabranih usporednih nekretnina.

8.1.2. Interkvalitativno izjednačavanje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	dio k.č.br. 5222/2, k.o. Pula	k.č.br. 863/3; k.o. Ližnjan	k.č.br. 3341/5; k.o. Vižinada	k.č.br. 5393/1; k.o. Kostrena
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	–	38.697,21	779.693,79	78.429,81
Površina nekretnine	65,00	436,00	8.745,00	965,00
Cijena po metru kvadratnom	86,40	88,76	89,16	81,27
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	lošija	lošija	slična
Prilagodba	1,00	1,20	1,20	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	98,26	106,51	106,99	81,27
Veličina nekretnine	418,00	436,00	8.745,00	965,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	101,82	106,51	117,69	81,27
Oblik	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	101,82	106,51	117,69	81,27
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	101,82	106,51	117,69	81,27
Pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	101,82	106,51	117,69	81,27
Ostalo				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	101,82	106,51	117,69	81,27
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		20%	32%	0%
Indikator vrijednosti po m²	101,82	106,51	117,69	81,27
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:				
Odstupanje od prosjeka:		-4,68	-15,87	20,55
Odstupanje od prosjeka u postotku:		5%	16%	20%
Kvadrat odstupanja:		21,93	251,74	422,26
Standardno odstupanje:	15,23	15%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	30,46	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava
Rezultati izjednačavanja:				
Tržišna vrijednost nekretnine	Površina	Indikator vrijednost (Eur/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)	
dio k.č.br. 5222/2, k.o. Pula	65,00	101,82	6.618,52 EUR	

9. UTVRĐIVANJE IZNOSA NAKNADE

Kod utvrđivanja tržišne vrijednosti budućih površina javne namjene primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine. Pri procjeni iznosa naknade potrebno je prema čl. 50 Zakona utvrditi naknadu za gubitak prava, povećanje naknade za posljedične gubitke i smanjenje naknade za posljedične dobitke, ukoliko isti postoje.

9.1. Naknada za gubitak prava

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja (čl. 51. i čl. 4. Zakona), ali prema kakvoći koja je bila mjerodavna prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktarnog razvoja, a prema utvrđenom uporabnom svojstvu – načelo prethodnog učinka.

Naknada za gubitak prava na predmetnu nekretninu u površini od 65,00 m² procjenjuje se na iznos kako je to navedeno u točki 8.1.2.

$$65,00 \text{ m}^2 \times 101,82 \text{ Eur/m}^2 = 6.618,52 \text{ Eur}$$

9.2. Naknada za posljedične gubitke

Naknada za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci nisu uzeti u obzir 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 se izvlašćuje, imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtijeva općeg i privatnog interesa i prava pojedinca za mirno uživanje svojeg vlasništva (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. naknadu 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 svezi propadaju.
2. Naknadu za smanjenje vrijednosti koje izvlaštenjem katastarske čestice ili jednog dijela prostorno ili gospodarski povezanog zemljišnog prostora nastaje na drugom dijelu ili koje izvlaštenjem prava nastaje na drugoj katastarskoj čestici
3. Naknadu za nužne izdatke preseljenja nastale kao posljedica izvlaštenja.

Smatram da posljedičnih gubitaka nema.

9.3. 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 istu 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.

Smatram da posljedičnih dobitaka nema.

Izračun: $6.618,52 \text{ Eur} + 0,00 - 0,00 = 6.618,52 \text{ Eur}$

10. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da naknada za izvlašteni dio predmetne nekretnine k.č.br. 5222/2, k.o. Pula, novoformirana 5222/5 u površini od 65,00 m² iznosi **6.618,52 Eur** odnosno **49.353,70 kn** (prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja), zaokruženo **49.000,00 kn**.

Izradio:

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivan Davidović, dipl.ing.građ.



11. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao smo kao neovisna stranka.

Procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od vaše strane, tako i od strane trećih lica. Smatrat ću, po pravnoj obvezi povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te ovu procjenu vrijednosti.

Nisam istraživao i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Ova procjena pretpostavlja da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Prilozi korišteni u ovoj procjeni, dobavljeni su od strane klijenata i nisu verificirani od strane pravnika ili neke druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja neovisne profesionalne studije o okolišu.

Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je obuhvaćeno ovim elaboratom.

12. PRILOZI

12.1. Fotodokumentacija



- k.č. br. 5222/2, k.o. Pula