

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

I PROCJENU NEKRETNINA

Denis Lakošelj dipl.ing.građ.

52 424 MOTOVUN, Pilati 86/I

Rj.br: 4 Su-111/09

tel/fax: 052/617-255

GSM: 091/72 84 123

Posl.br: **St-14/2023**

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52 000 PAZIN

PROCJEMBENI ELABORAT

PREDLAGATELJ: MARIJANA BABIĆ, stečajna upraviteljica

DUŽNIK: Kobaš Prijevoz j.d.o.o, Pula, ul. G. Trombe 110

SUDAC: Adriana Labinjan Skok

ELABORAT: Stručni nalaz, procjena tržišne vrijednosti prava građenja

BROJ PREDMETA: 7-III/2025

SVRHA: Utvrđivanje vrijednosti prava građenja

NEKRETNINA: **Građevinsko zemljište**
zk.ul.br. 16322, 22586 i 22587, k.o. Pula

DATUM: 08. ožujka 2025.g.

Prema Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu od 09. siječnja 2025. godine izvršena je procjena tržišne vrijednosti prava građenja na području grada Pule, u naselju Škatari, na adresi Škatari BB.

Osnovicu za procjenu prava građenja predstavlja tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na kojem se pravo građenja uspostavlja, te će se shodno navedenom prethodno utvrditi tržišna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl.4. (NN 78/15) utvrđujem:

Dan kakvoće: 08.03.2025.

Dan vrednovanja: 08.03.2025.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine odnosi se na dan vrednovanja.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnim nekretninama.

1. IDENTIFIKACIJA

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige br. 16322 k.o. Pula u popisnom listu je upisano na k.č:
2655/16 pašnjak površine 349 m² (AI)

U drugom odjeljku upisana je zabilježba (vidi prilog) (AII)

U vlastovnici kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

1. KOCKA D.O.O. PULA u 1/1 dijela

U teretovnici je zabilježen teret -uknjižba prava građenja (CI)
(Zk.ul.br. 16322 k.o. Pula od 28.01.2025. godine)

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige br. 22586 k.o. Pula u popisnom listu je upisano na k.č:
2655/25 pašnjak površine 230 m² (AI)

U drugom odjeljku upisane su zabilježbe (vidi prilog) (AII)

U vlastovnici kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

1. KOCKA D.O.O. PULA u 1/1 dijela

U teretovnici je zabilježen teret -uknjižba prava građenja (CI)
(Zk.ul.br. 22586 k.o. Pula od 28.01.2025. godine)

U priloženoj neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige br. 22587 k.o. Pula u popisnom listu je upisano na k.č:
2655/26 pašnjak površine 50 m² (AI)

U drugom odjeljku upisane su zabilježbe (vidi prilog) (AII)

U vlastovnici kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

1. KOCKA D.O.O. PULA u 1/1 dijela

U teretovnici su zabilježeni tereti -uknjižba prava građenja i stvarna služnost (CI)
(Zk.ul.br. 22587 k.o. Pula od 28.01.2025. godine)

U priloženom izvodu iz katastarskog plana k.o. Pula evidentirane su k.č. 2655/16, 2655/25 i 2655/26.

(Neslužbena kopija izvoda iz katastarskog plana k.o. Pula od 28.01.2025. godine)

U priloženom neslužbenom prijepisu posjedovnog lista br. 13946 k.o. Pula upisan je vlasnik: (vidi prilog) koji posjeduje k.č:

2655/16 pašnjak površine 349 m²

2655/25 pašnjak površine 230 m²

2655/26 pašnjak površine 50 m²

Ukupna površina kat. čestica iznosi 629 m².

(Neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista br. 13946 k.o. Pula od 28.01.2025. godine)

1.1. PROSTORNOPLANSKA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

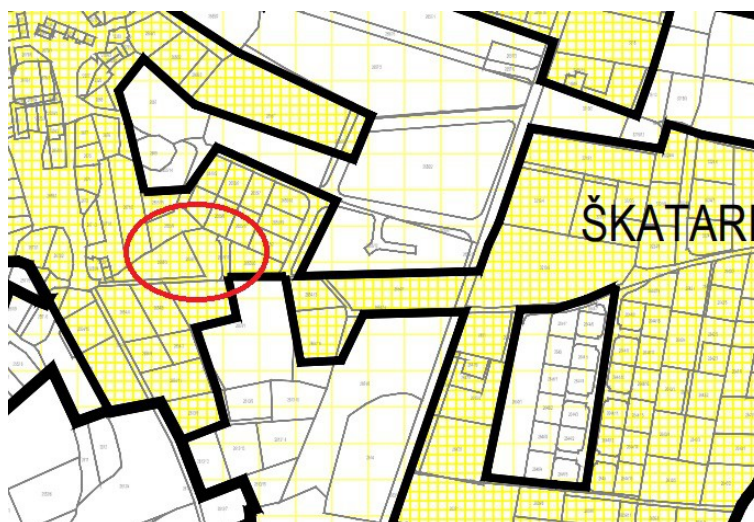
Predmetne nekretnine nalaze se unutar obuhvata:

-Prostornog plana uređenja grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15 -pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17 -pročišćeni tekst, 20/18, 1/19 -pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)

-unutar granica građevinskog područja naselja Škatari – izgrađeno područje.

https://www.pula.hr/media/filer_public/26/b8/26b838a8-d1a1-4f86-87f7-6c130e10bc8b/52_građevinska_podrucja.pdf

-kartografski prikaz 5.2.



LEGENDA :

GRANICE

- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
- GRADSKA GRANICA (administrativna granica preuzeta iz PPiZ-a)
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- GRANICA ZAŠTIĆENOG OBLASTNOG PODRUČJA MORA
- GRANICA VAŽEĆEG GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA OBAVEZNE IZGRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- POVLJESNA JEZGRA
- IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ZA KOJI SU PROPISANI UVJETI PROVEDBE ZAHVATA U PROSTORU S DETALJNOŠĆU PROPISANOM ZA UPU
- OBUHVAT OSTALIH VAŽEĆIH PLANOVA
- GRANICA POJASA 100 m OD OBLATNE CRTE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
- IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
- IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU SANACIJU
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO - uređeni
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO - neuređeni
- TURISTIČKA ZONA - IZGRADENI DIO
- TURISTIČKA ZONA - NEIZGRADENI DIO - neuređeni
- NEGRADIVE PLOŠTE PREMA PPUG-u

POVRŠINE IZVAN NASELJA

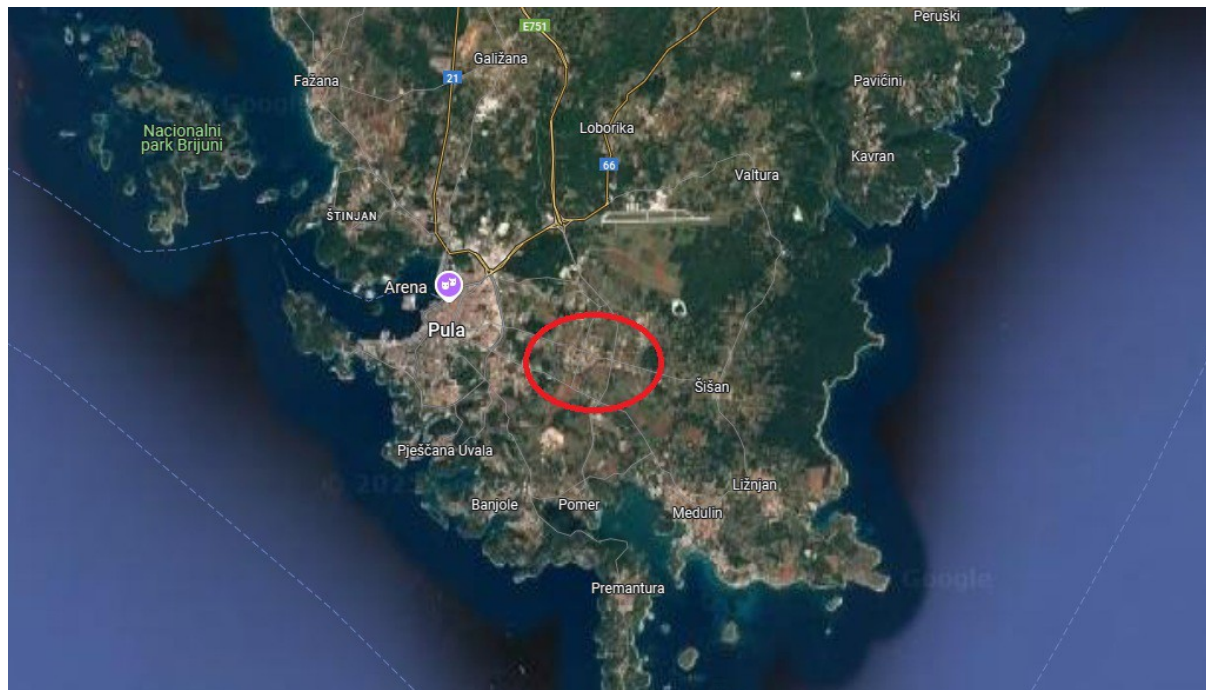
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - NEIZGRADENI DIO - uređeni
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE I PROIZVODNE NAMJENE ŽGO KAŠTUN - izgrađeni dio
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE I PROIZVODNE NAMJENE ŽGO KAŠTUN - neizgrađeni dio - uređeni
- KORIDOR JAVNE PROMETNE POVRŠINE (PRIKLJUČAK NA NEKVALIFIKACIJU CESTU NC-813400)

1.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

OPIS LOKACIJE

Nekretnine se nalaze na području Grada Pule u naselju Škatari, na adresi Škatari BB. Pristup na nekretnine sa javne površine neposredan – sa javne prometnice u naselju. Parkiranje moguće na česticama. Pristup vrlo dobar.

KARTOGRAFSKI PRIKAZ



Izvor: geoportal.dgu.hr

2. LEGALNI STATUS NEKRETNINA

Usporedbom zemljišne knjige i katastra nekretnina sa stanjem u naravi razvidno je da su usklađeni.

3. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
1	Građevinsko zemljište, k.č. 2655/16	POV (m ²)	349
2	Građevinsko zemljište, k.č. 2655/25	POV (m ²)	230
3	Građevinsko zemljište, k.č. 2655/26	POV (m ²)	50
4	Građevinsko zemljište, ukupno	POV (m²)	629

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procjenjeni iznos za koji bi ta nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(definicija Europske organizacije udruženja procjenitelja TEGoVA)

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

Ukoliko u vrijeme propisano Zakonom (posljednje četiri godine) nisu na predmetnom području evidentirane kupoprodaje nekretnina sa sličnim obilježjima koje nisu usporedive sa procjenjivanom nekretninom, vještak će koristiti podatke trenutno oglašanih nekretnina za predmetno područje i užu okolicu koje su svojim obilježjima usporedive sa procjenjivanom nekretninom.

DAN KAKVOĆE predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

DAN VREDNOVANJA predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4.1. POPIS IZVORA PRIMJENJENIH PROPISA TE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19) i Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 23/00, 136/06, 135/10, 14/11, 55/12, 15/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- 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, 81/15, 94/17)
- Standardi za svojstva zgrada – definiranje površina i prostora (HRN ISO 9836-2011)
- Krtalić V. (2007), Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb
- Uhlir Ž, Majčica B. (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na 01.01.2023. (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb 2024.)
- Bilten IGH XII/2022, Institut IGH d.d, Zagreb, prosinac 2022.
- Uputa o načinu zaokruživanja, MGIPU, Zagreb, 08.05.2023.

4.2. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a to su

- približna vrijednost zemljišta
- pregled tržišta nekretnina
- poredbeni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi

Kod procjene tržišne vrijednosti zemljišta vještak će se koristiti dostupnim podacima – podacima o prodanim sličnim nekretninama.

Za usporednu metodu koristiti će se slične nekretnine prodane na području predmetne lokacije u novije vrijeme.

Obzirom na sve prethodno navedeno, a u skladu sa odredbama Zakona i Pravilnika odabire se poredbena metoda procjene za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Građevinska zemljišta u naravi čine jedan kompleks. Po kulturi su pašnjak. Zemljište je nepravilnog oblika, približno ravno, uz rub javne prometnice.

Kao poredbene nekretnine koristiti će se građevinska zemljišta prodana u neposrednoj blizini u zadnje četiri godine sa sličnim obilježjima kao procjenjivana zemljišta.

POREDBENE NEKRETNINE

USPOREDBA 1

Pula okolica, prodano građevinsko zemljište

ID ZKC: 2265294

Površina: **651 m²**

Prodajna cijena: **54.684 €**

Vrijednost po m²: **84 €/m²**

Zemljište se nalazi u naselju Škatari, na rubu naselja.

Infrastruktura se nalazi uz zemljište, mirna lokacija. Spremno za gradnju.

Zemljište I kategorije.

Cjenovni blok: Škatari, Šikići -građevinsko.

USPOREDBA 2

Pula okolica, prodano građevinsko zemljište

ID ZKC: 2126014

Površina: **644 m²**

Prodajna cijena: **52.164 €**

Vrijednost po m²: **81 €/m²**

Zemljište se nalazi u naselju Škatari, na rubu naselja.

Infrastruktura se nalazi uz zemljište, mirna lokacija. Spremno za gradnju.

Zemljište I kategorije.

Cjenovni blok: Škatari, Šikići -građevinsko.

USPOREDBA 3

Pula okolica, prodano građevinsko zemljište

ID ZKC: 2055385

Površina: **1.424 m²**

Prodajna cijena: **142.400 €**

Vrijednost po m²: **100 €/m²**

Zemljište se nalazi u naselju Škatari, na rubu naselja.

Infrastruktura se nalazi uz zemljište, mirna lokacija. Spremno za gradnju.

Zemljište I kategorije.

Cjenovni blok: Škatari, Šikići -građevinsko.


5.1. IZVORI PODATAKA

-<https://nekretnine.mgipu.hr>

5.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA NEKRETNINA

Budući da u trenutnom tromjesečju nema evidentiranih kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta u okolici procjenjivanih nekretnina, koristiti će se transakcije starijih datuma, ali će se iste indeksima cijena nekretnina izdanima od strane Državnog zavoda za statistiku, preračunati (međuvremenski izjednačiti) na trenutno tromjesečje.

www.dzs.hr

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾													
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾													
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.													
Users are kindly requested to state the source.													
	150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS	Indeksi (ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter												
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0
	Q4	207,85	168,01	214,42	225,10	200,35	194,95	2,8	1,9	2,9	1,1	3,9	5,4

Budući da indeksi cijena nekretnina za 1. tromjesečje 2025. godine još nisu objavljeni, koristim indekse za 3. tromjesečje 2024. godine (ostalo) – najnoviji objavljeni podatak.

5.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Prethodno će se odrediti jedinična tržišna vrijednost građevinskog zemljišta.

Redni broj nekretnine	1	2	3	4	5	6
Lokacija	Škatari	Škatari	Škatari			
Broj čestice	2239/4	2659/4	2239/10			
Katastarska općina	Pula	Pula	Pula			
Vrsta nekretnine	Zemljište	Zemljište	Zemljište			
Namjena	Stambena	Stambena	Stambena			
Površina čestice	651	644	1424			
Kupoprodajna cijena (€/m ²)	84	81	100			
Datum ugovora	30.06.21	27.07.22	12.04.22			
Izvor	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine			
Međuvremensko izjednačenje	(Tablica DZS indeksi, str. 9.)					
Indeks na dan transakcije (A)	132,8	155,80	151,52			
Indeks na dan vrednovanja (B)	195,35	195,35	195,35			
Korekcionni faktor = (B)/(A)	1,47	1,25	1,29			
Interkvalitativno izjednačenje						
Mjera građevinskog korištenja	(Prilog 11. Pravilnika)					
Koeficijent predmetne nekretnine	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent usporedivih zemljišta	1,00	1,00	1,00			
Koeficijent za proračunavanje (Kp)	1	1	1			
Kategorija zemljišta	(Prilog 11. Pravilnika, str. 9.)					
Kategorija zemljišta	I	I	I			
Udjel vrijednosti u postocima (%)	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor	1,00	1,00	1,00			
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena jedinična cijena	123,56	101,56	128,93			
Prosječna tržišna vrijednost (€/m²)	118 €/m²					
Apsolutno odstupanje od prosjeka	5,55	-16,46	10,91			
Kvadrat odstupanja	30,77	270,8	119,01			
Suma	420,57					
Standardno odstupanje	6,84					
Pravilo dva sigma	13,67	11,84	%			
Relativno dstupanje od prosjeka	4,7	-13,94	9,24			
Ulazi u proračun	DA	DA	DA			
Odabrana poredbena nekretnina	123,56	101,56	128,93			
Apsolutno odstupanje od prosjeka	5,55	-16,46	10,91			
Relativno odstupanje od prosjeka	4,7	-13,94	9,24			
Kvadrat apsolutnih odstupanja	30,77	270,80	119,01			
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			118		€/m²	
Površina predmetnih nekretnina			0		m ²	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			0		€	

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POJEDINOG ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište; k.č. 2655/16 k.o. Pula

Zemljište spada u I kategoriju sukladno Pravilniku.

Zemljište je nepravilnog oblika, približno ravno, pristup vrlo dobar.

Komunalna infrastruktura na rubu čestice.

Zajedno sa preostalim česticama tvori jedan kompleks.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m ²	€/m ²	Koef.	TV (kn) = m ² x €/m ²
349	118	1,00	41.182
Građevinsko zemljište k.č. 2655/16 k.o. Pula			41.182

Građevinsko zemljište; k.č. 2655/25 k.o. Pula

Zemljište spada u I kategoriju sukladno Pravilniku.

Zemljište je nepravilnog oblika, približno ravno, pristup vrlo dobar.

Komunalna infrastruktura na rubu čestice.

Zajedno sa preostalim česticama tvori jedan kompleks.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m ²	€/m ²	Koef.	TV (kn) = m ² x €/m ²
230	118	1,00	27.140
Građevinsko zemljište k.č. 2655/25 k.o. Pula			27.140

Građevinsko zemljište; k.č. 2655/26 k.o. Pula

Zemljište spada u II kategoriju sukladno Pravilniku, zbog nepovoljnog oblika i male površine za gradnju sukladno prostornom planu.

Zemljište je nepravilnog oblika, približno ravno, pristup vrlo dobar.

Komunalna infrastruktura na rubu čestice.

Zajedno sa preostalim česticama tvori jedan kompleks.

Zbog II kategorije zemljišta sukladno Prilogu 4. Pravilnika usvaja se udjel vrijednosti u odnosu na I kategoriju zemljišta 0,50.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
m ²	€/m ²	Koef.	TV (kn) = m ² x €/m ²
50	118	0,50	2.950
Građevinsko zemljište k.č. 2655/26 k.o. Pula			2.950

7. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	Prema Uputi o načinu zaokruživanja
Sp-građevinsko zemljište, k.č. 2655/16	41.182	41.200
Sp-građevinsko zemljište, k.č. 2655/25	27.140	27.100
Sp-građevinsko zemljište, k.č. 2655/26	2.950	2.950
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€)		71.250

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina vršen je bez ukalkuliranog poreza na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Porez na dodanu vrijednost (PDV) na dan vrednovanja iznosi 25%.

IZJAVA

Sukladno čl. 9. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano.

Vještački elaborat za potrebe stranke izrađen je u 2 primjerka, dok vještak nije dužan čuvati ovu procjenu niti njene priloge.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Vještaku je dostavljen Ugovor o pravu građenja zaključen dana 18. studenog 2021. godine između KOCKA d.o.o. iz Pule i KOBAS PRIJEVOZ j.d.o.o. Iz Pule.

Predmetnim Ugovorom nisu utvrđeni vremenski rok prava građenja niti kamatna na pravo građenja.

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina u pogledu utvrđivanja vrijednosti prava građenja, propisani su tek osnovni parametri za njegovo utvrđivanje, a to su tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretninu, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužina trajanja osnovanog prava građenja odnosno njegov ostatak te rok za revalorizaciju, a sve sukladno čl. 26. ZPVN-a.

Pravo građenja osniva se na neizgrađenoj građevinskoj čestici.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade. Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Vz -vrijednost zemljišta koja je dobivena poredbenom metodom: Vz = 71.250 €

p – kamatna stopa na nekretnine

(odabrana prema namjeni moguće gradnje – stambena namjena)

Sukladno prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina – kamatna stopa nekretnina stambene namjene (obiteljske kuće) kreće se u rasponu od 2,0 – 3,0%.

Za izračun se usvaja vrijednost 3,0%.

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE			
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)			
Stambena namjena:			
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	javne garaže	6,0 – 7,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	skladišne hale	6,0 – 7,0%
Poslovna namjena:		benzinske crpke	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	Posebna namjena:	
robne kuće	5,5 – 6,5%	hoteli	6,0 – 7,0%
		gastonomija	6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
		klinike	6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%
Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:			
stanovi	4,0%	kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
uređi	5,0%	naročito dobra	do -0,5%
lokali	5,5%	prosječna	0,0%
robne kuće	5,5%	naročito loša	do +1,0%
Prilagodavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka		gospodarska situacija:	
prema položaju nekretnine:		naročito dobra	do -0,5%
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	prosječna	0,0%
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	naročito loša	do +1,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	razvojni potencijal nekretnine:	
		ne postoji	0,0%
		uočljiv	do -1,0%
		visok	do -2,0%

Potrebno je također provesti prilagođavanje kamatne stope na nekretnine od prosječnih podataka, te su odabrani sljedeći parametri:

Kamatna stopa na nekretnine; usvajaju se sljedeće vrijednosti:

- prema položaju nekretnine, (vrlo dobar položaj): -0,5 %
- kvaliteta građevine, (prosječna); 0,0%
- gospodarska situacija, (naročito dobra): -0,50 %
- razvojni potencijal nekretnine, (ne postoji); 0,0%

Kamatu na pravo građenja ugovorne strane ugovaraju slobodno.

Budući da kamatna stopa nije ugovorena u praksi se kamata na pravo građenja utvrđuje u vrijednosti manjoj za 0,5 – 2,0% od kamatne stope nekretnine.

Usvaja se vrijednost u iznosu od 1,0%.

Vremenski rok prava građenja ugovorom nije utvrđen.

Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) članak 292. stavak 1, ukoliko vremenski rok prava građenja nije ugovoren, pravo građenja prestaje propašću stvari.

Kako je prostornoplanska namjena predmetnih čestica stambena, pretpostavka je gradnje stambenog objekta.

Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina Prilog 9. Pravilnika, utvrđeno je da je održivi vijek korištenja (OVK) stambenih zgrada od 50 – 70 godina.

Usvaja se najmanja vrijednost; OVK = 50 godina.

Pravo građenja ustanovljeno je 31.01.2022. godine.

Izračun: $50 - 3 = 47$ godina.

Preostali vremenski rok prava građenja iznosi 47 godina.

8.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

PRAVO GRAĐENJA 47 GODINA		
OSNOVICA I POLAZIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA čl. 8. stavak 1. i čl. 9. Pravilnika		
Tržišna vrijednost zemljišta:	71.250	EUR
Trajanje prava građenja:	50	godina
Ostatak trajanja prava građenja	47	godina
Kamatna stopa na nekretnine (Prilog br.13.) (A)	3,0	%
Prilagođavanje kamatne stope:		
- položaj nekretnine (B)	-0,5	%
- kvaliteta nekretnine (C)	0	%
- gospodarska situacija (D)	-0,5	%
- razvojni potencijal nekretnine (E)	0	%
Kamata na pravo građenja (-1,0%)	-1,0	%
Kamatna stopa prava građenja (A-B-C-D-E)	1,0	%
TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA – čl. 10. stavak 1. Pravilnika		
Kamata na nekretnine	713	EUR
Multiplikator za 47 godina predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 3,0% kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14. Pravilnika)	25,02	
Tržišna vrijednost prava građenja:	17.839	EUR

Prema prethodno provedenom izračunu vrijednost prava građenja na kat. česticama 2655/16, 2655/25 i 2655/26 k.o. Pula iznosi 17.839 EUR.

Motovun, 08. ožujka 2025.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 28.01.2025. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 22587

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15657/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2655/26	PAŠNJAK			50	
		UKUPNO:			50	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022 Prvenstveni red upisa: Z-4601/2007	
2.1	Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-4601/07 Na temelju Ugovora o prodaji nekretnine od 02. ožujka 2007. godine, Specijalne punomoći od 12. listopada 2006. godine i Uvjerjenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za opću upravu klasa: 023-01/06-01/20 od 07. veljače 2006. godine koje se nazali u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-4360/06, uknjižuje se pravo služnosti puta, prokopa i postavljanja instalacija i infrastrukture u korist kč. br. 2655/16, a na na teret kč. br. 2655/10 i kč. br. 2655/11.	
	Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022 Prvenstveni red upisa: Z-3081/2009	
3.1	Zaprimljeno 31.03.2009. broj Z-3081/09 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula br. 932-06/09-02/66 od 20. veljače 2009. godine, nacrtu i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula Klasa br. UP/I-932-07/09-02/129 od 10. ožujka 2009. godine, te isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-4601/07 i Z-4360/06 zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti puta, prokopa i postavljanja instalacija i infrastrukture u korist kč.br. 2655/16, a na teret kč.br. 2655/10 i kč.br. 2655/11 sada odnosi i u korist novonastale kč.br. 2655/26.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KOCKA D.O.O., OIB: 56837040513, KAŠIĆEVA ULICA - VIA BARTOL KAŠIĆ 4, PULA 52100 PULA (POLA)	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22587C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-4427/2019</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2655/26, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI U OVJERENOJ PRESLICI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA DENISA KRAJCARA BR. OV-2454/2019) OD DANA 12.03.2019, polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi, za korist: PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKE BRIGADE - PIAZZA DELLA I BRIGATA ISTRIANA 14, PULA 52100 PULA (POLA)</p>		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022</p> <p>UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 22590, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA (OVJEREN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, POD BROJEM: OV-2196/2022) OD 18.11.2021, na teret kčbr. 2655/26.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. PULA

k.č.br.: 2655/25

Stanje na dan: 28.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1250





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.01.2025. 14:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 13946

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOCKA D.O.O., KAŠIĆEVA ULICA 4, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	56837040513

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2655/16	ŠKATARI	349	56		
			PAŠNJAK	349			
		2655/25	ŠKATARI	230	56		
			PAŠNJAK	230			
		2655/26	ŠKATARI	50	56		
			PAŠNJAK	50			
Ukupna površina katastarskih čestica				629			

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