

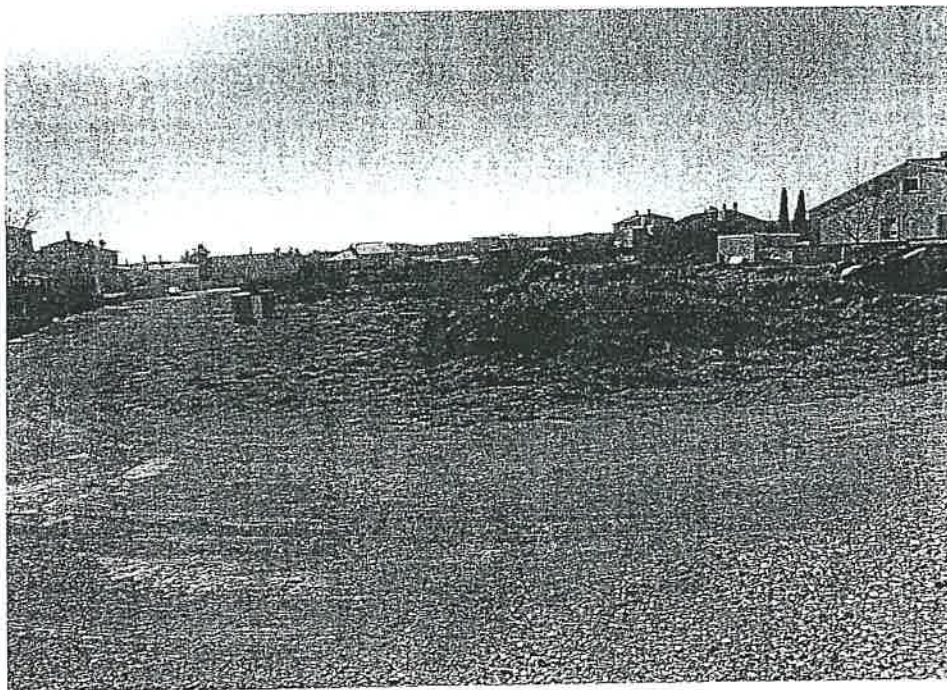
naručitelj: H-ABDUCO d.o.o.
Radnička cesta 41
10 000 Zagreb

nekretnina: građevinsko zemljište i kuće

lokacija: Ulica Majoli - Via Maioli bb

PROCJEMBENI ELABORAT

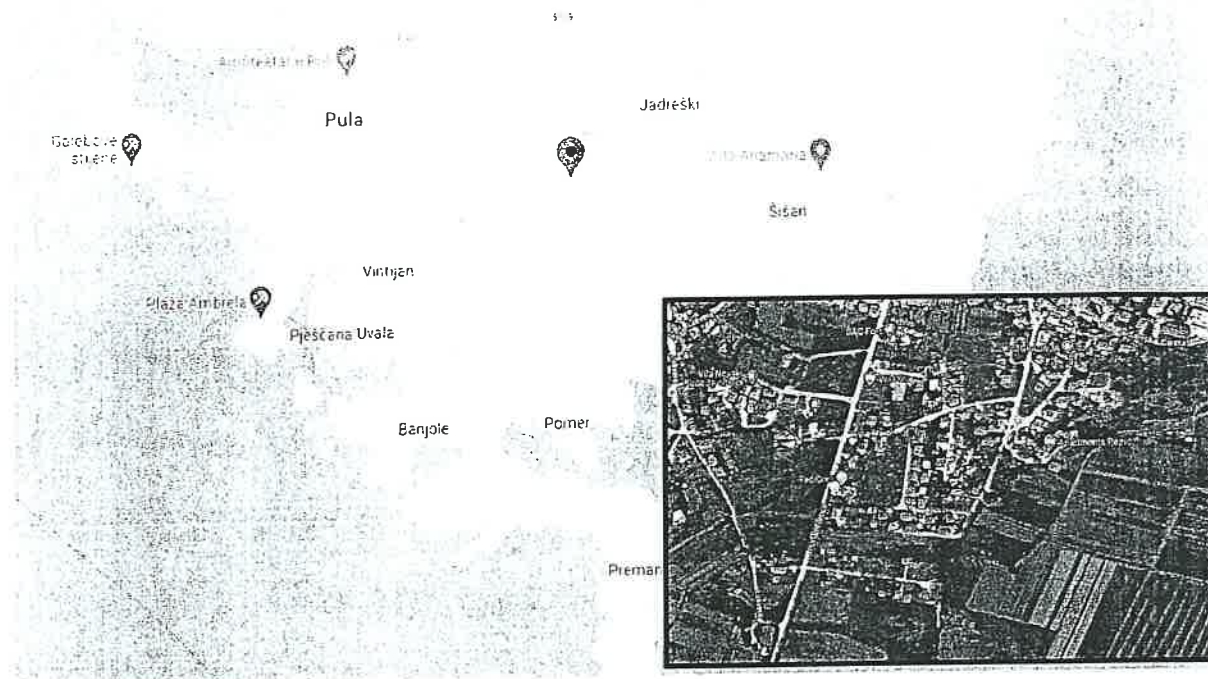
utvrđivanje tržišne vrijednosti



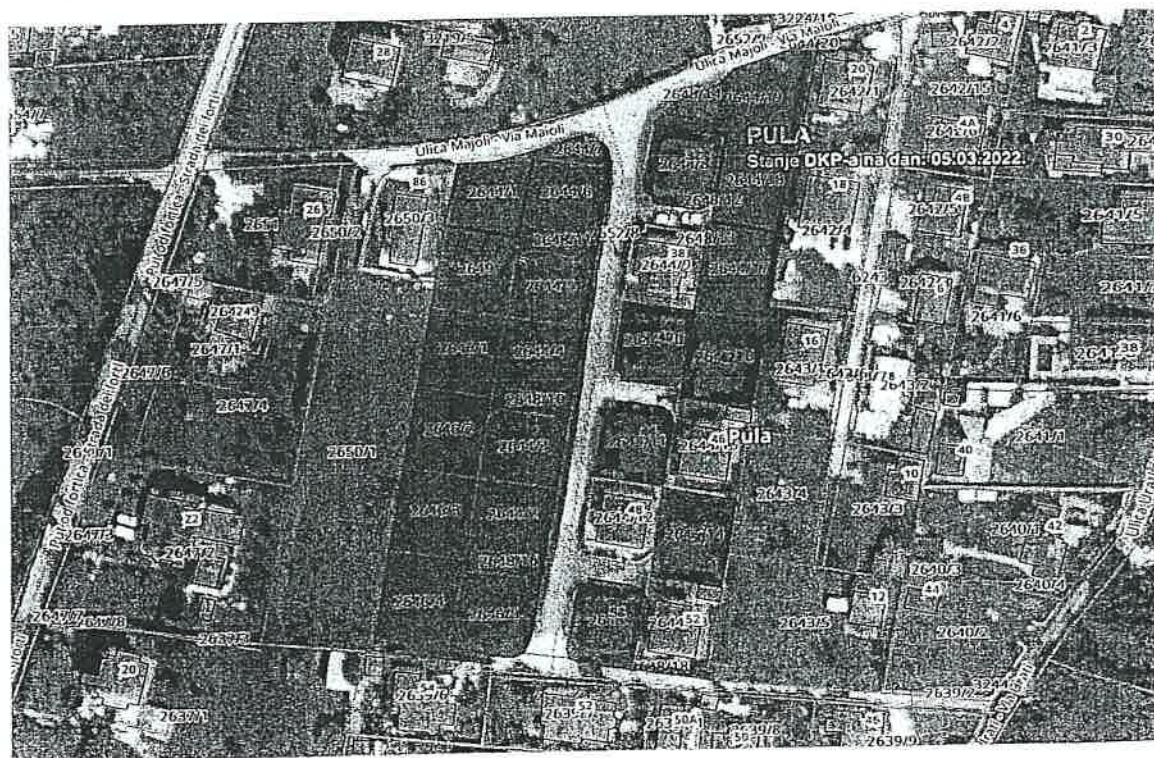
izradio: Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 03.2022.

4.2. Prikaz položaja nekretnine na karti



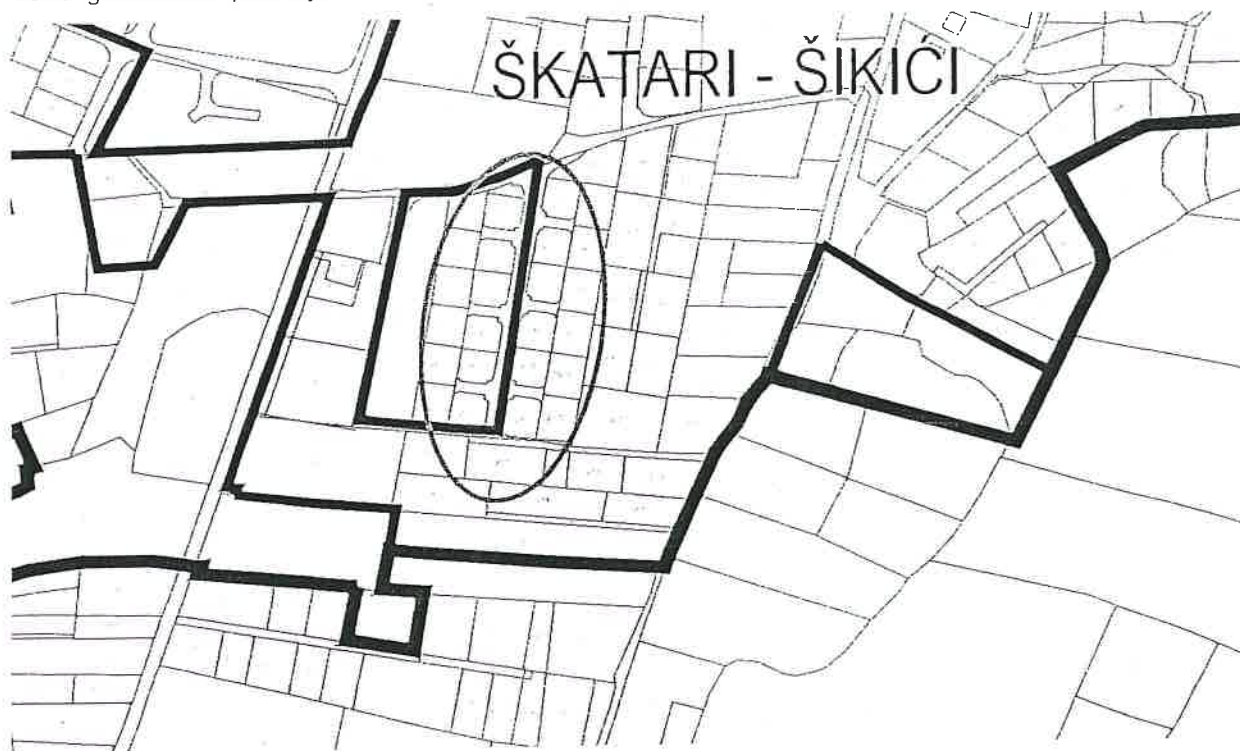
izvor: <https://www.google.com/maps>







izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE

karta: građevinska područja

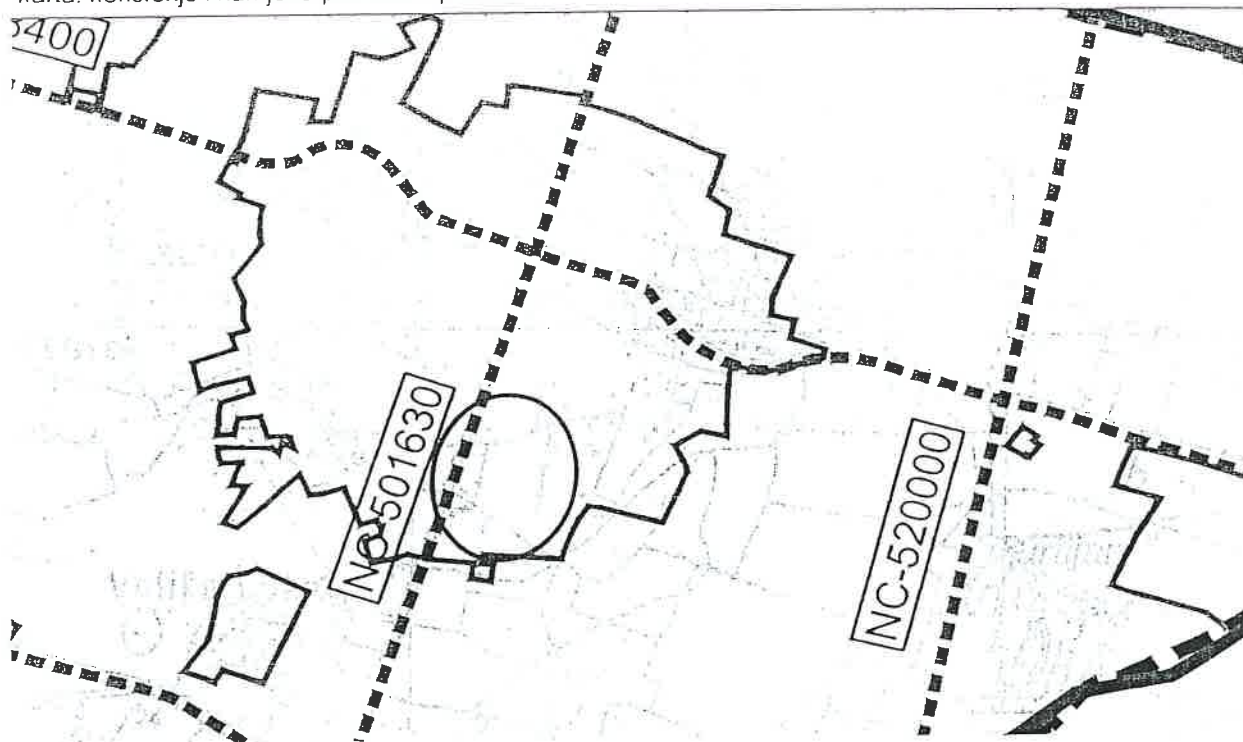


GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- IZGRAĐENI DIO
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
PREDVIĐEN ZA URBANU SANACIJU
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- NEIZGRAĐENI DIO - uređeni

Županija: ISTARSKA ŽUPANIJA Grad: GRAD PULA Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIJELA PROSTORNOG PLANA Službene novine Grada Pule br. 12/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćen tekst, 7/15 i 10/15-pročišćen tekst, 5/16, 8/16-pročišćen tekst, 3/17, 5/17, 8/17-pročišćen tekst, 29/18, 1/19-pročišćen tekst, 11/19	
Naziv kartografskog proizvoda: GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula	
Broj kartografskog prikaza: 5.2	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5 000
Osnak o izrad	Objava službenog teksta namjere za provedbu (službene glasilo): "Službene novine Grada Pule", br. 13/19
Javna rasprava (datum i mjesto):	Javna rasprava održana: 08. 08. 2019.
Početnik: (ime i prezime)	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: (ime i prezime)

karta: korištenje i namjena površina - promet



CESTOVNI PROMET



OSTALE DRŽAVNE CESTE



ŽUPANIJSKA CESTA



LOKALNA CESTA



NERAZVRSTANE CESTE PREKATEGORIZIRANE IZ JAVNIH



OSTALE NERAZVRSTANE CESTE

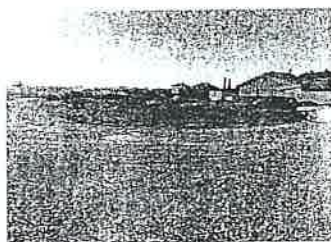


RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE

Istarska županija GRAD PULA	
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE	
PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIELA PROSTORNOG PLANA „Službene novine Grada Pule“ br. 12/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15 + 10/15-pročišćeni tekst, 5/15, 8/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 25/16, 11/18-pročišćeni tekst i 11/19	
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROMET	
Broj kartografskog prikaza: 1 B	Kartografski prikaz: 1 : 25000
Odnos s državom	Odgovorni projektant: izdati odredbi za provedbu (suzdržati glasila) "Službene novine Grada Pule", br. 13/19
Javna rasprava (izdati odredbi)	Javni uvid: od od
Predstavlja odgovornost za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i zvanje)

5. Rezultati očevida

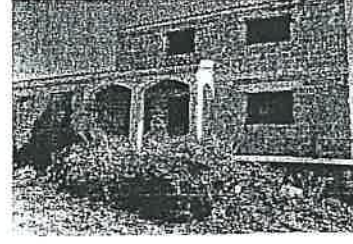
5.1. Fotodokumentacija



kuća na k.č. 2644/8



kuća na k.č. 2644/10



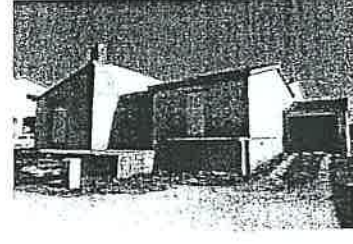
kuća na k.č. 2644/10



kuća na k.č. 2644/11



kuća na k.č. 2644/11



kuća na k.č. 2645

k.č. 2644/8, k.o. Pula

nekretnina	llocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	132,91 m²	199,37 m²	166,14 m²	166,14 m²
SVEUKUPNO		199,37 m²		166,14 m²

k.č. 2644/10, k.o. Pula

nekretnina	tlocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	115,97 m²	173,96 m²	144,96 m²	144,96 m²
SVEUKUPNO		173,96 m²		144,96 m²

k.č. 2644/11, k.o. Pula

nekretnina	tlocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	127,78 m²	127,78 m²	106,48 m²	106,48 m²
SVEUKUPNO		127,78 m²		106,48 m²

k.č. 2645, k.o. Pula

nekretnina	tlocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	107,29 m²	107,29 m²	89,41 m²	89,41 m²
SVEUKUPNO		107,29 m²		89,41 m²

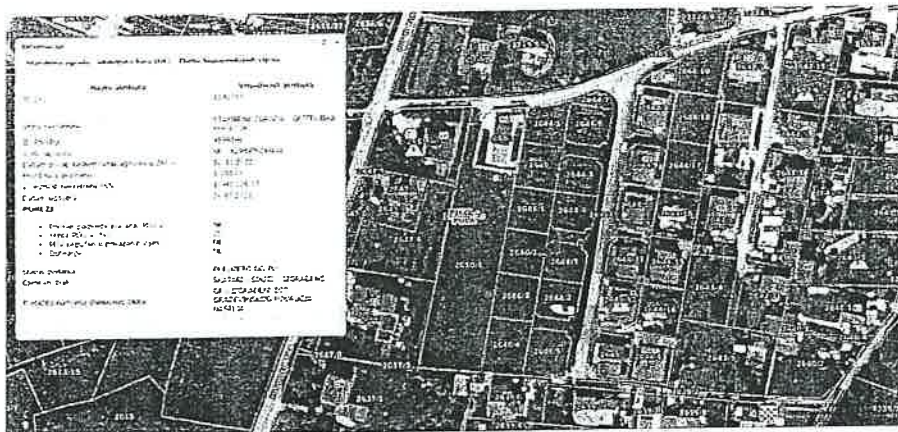


Prikaz izmjere tlocrtne površine svake pojedine kuće i površina temeljne ploče preuzet je s internetskog preglednika dostupnog na <https://geoportal.dgu.hr/>. Ako se dostavi projektna dokumentacije ili se omogući izmjera kuća, moguća je razlika u površini, te sukladno tome i vrijednosti svake pojedine čestice.



Poredba 2

površina u prometu [m ²]:	154,68		parcela [m ²]:	1195,00
vrijednost nekretnine:	1.041.229,05 kn	€ 138.427,46	kvartal:	3 2021
datum ugovora:	26.7.2021	tečaj: 7,521839	ICSN:	138,18



Poredba 3

površina u prometu [m ²]:	221,37		parcela [m ²]:	638,00
vrijednost nekretnine:	1.860.444,50 kn	€ 250.000,00	kvartal:	1 2020
datum ugovora:	21.2.2020	tečaj: 7,441778	ICSN:	125,39



izračun vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja

1. opći podaci o zemljištu

Jedinična vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja	49,22 €/m ²
Površina zemljišta:	8.004 €
Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja	393.969 €

2. opći podaci iz ugovora o uspostavi prava građenja

Dužina trajanja prava građenja:	80,00 god
Prinos prava građenja (godišnji čisti prihod):	11.156 €
Rok za revalorizaciju:	0,00 god
Ostatak trajanja prava građenja:	5,00 god
Održivi vijek korištenja građevine zbog koje je osnovano pravo građenja:	5,00 god
Stopa prinosa nekretnine:	3,5%
Stopa prinosa prava građenja:	2,8%

3. izračun tržišne vrijednosti prava građenja

Prinos nekretnine:	13.789 €
Prinos prava građenja (godišnji čisti prihod):	11.156 €
Kamata na pravo građenja:	11.156 €
Razlika:	-8.524 €
Multiplikator:	4,52

Tržišna vrijednost prava građenja:

-38.486 €

4. izračun tržišne vrijednosti nekretnine opterećene pravom građenja

Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja	393.969 €
Diskontni faktor:	0,84
Diskontirana vrijednost pravom građenja neopterećenog zemljišta:	331.712 €
Kamata na pravo građenja:	11.156 €
Prinos prava građenja (godišnji čisti prihod):	11.156 €
Multiplikator:	4,52
Kapitalizirana vrijednost kamate na pravo građenja:	50.372 €

Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja

382.084 €

KAO JE TRŽ. VRIJ. 100% BEO BIA 9004

47,74 €/m²

Sukladno dostavljenom Ugovoru o zajedničkoj investiciji, sklopljenog između Branka (Preš) i Antona Grakalića, od 16.12.1997. godine, čl. 11. "dobit od prodaje sagrađenih objekata će se dijeliti između stranaka na jednake dijelove tj. Branku Prši će pripasti 50% dobiti i Grakalić Antunu će pripasti 50% dobiti". Nadalje, u čl. 13. navedeno je "ovaj ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme", dok u čl. 14. se navodi "ovaj ugovor prestaje:

1. ostvarivanjem zajedničkog cilja ili ako njegovo ostvarenje postane nemogućim;
2. propašću zajedničke imovine;
3. sporazumom stranaka."

Prilikom izračuna vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja, pretpostavilo se da gradnja predmetnih kuća traje 5 godina, a sve zbog "zajedničkog učestvovanja u investiciji - gradnji obiteljskih kuća", odnosno dijeljenje "dobiti od prodaje sagrađenih objekata".

Sukladno čl. 292., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem". Kako je jedan od ispunjenja raskidnog uvjeta, "ostvarivanje zajedničkog cilja", prilikom izračuna vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja, korišten je rok od 5 godina, kao pretpostavljeni rok za izgradnju i dijeljene dobiti od prodaje kuća.

UKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

nekretnina	opis	vrijednost	vrijednost
k.č. 2644/1, k.o. Pula	zemljište	15.467 €	116.975 kn
k.č. 2644/2, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/3, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/4, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/5, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/6, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/7, k.o. Pula	zemljište	4.010 €	30.327 kn
k.č. 2644/8, k.o. Pula	kuća	198.021 €	1.497.638 kn
k.č. 2644/10, k.o. Pula	kuća	74.972 €	567.015 kn
k.č. 2644/11, k.o. Pula	kuća	74.208 €	561.233 kn
k.č. 2644/14, k.o. Pula	zemljište s temelj. pl.	19.823 €	149.925 kn
k.č. 2644/16, k.o. Pula	zemljište s temelj. pl.	19.771 €	149.525 kn
k.č. 2644/17, k.o. Pula	zemljište	18.331 €	138.636 kn
k.č. 2644/18, k.o. Pula	zemljište	18.379 €	138.997 kn
k.č. 2644/19, k.o. Pula	zemljište	25.109 €	189.903 kn
k.č. 2644/20, k.o. Pula	zemljište	191 €	1.444 kn
k.č. 2645, k.o. Pula	kuća	100.165 €	757.553 kn
k.č. 2646/1, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
k.č. 2646/2, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
k.č. 2646/3, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
k.č. 2646/4, k.o. Pula	zemljište	21.625 €	163.548 kn
k.č. 2646/5, k.o. Pula	zemljište	17.424 €	131.777 kn
k.č. 2648/10, k.o. Pula	zemljište	5.776 €	43.685 kn
k.č. 2648/11, k.o. Pula	zemljište	8.640 €	65.347 kn
k.č. 2648/12, k.o. Pula	zemljište	48 €	361 kn
k.č. 2648/13, k.o. Pula	zemljište	48 €	361 kn
k.č. 2648/14, k.o. Pula	zemljište	334 €	2.527 kn
k.č. 2648/16, k.o. Pula	zemljište	5.872 €	44.407 kn
k.č. 2648/18, k.o. Pula	zemljište	1.193 €	9.026 kn
k.č. 2649, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
sveukupno:		770.229 €	5.825.256 kn

Kuća na k.č. 2644/8, k.o. Pula je u potpunosti dovršena (utvrđeno vanjskim ogledom), te za nju nisu računanja umanjenja za nedovršenost.