



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 25. studenog 2019. godine, donosi

ODLUKU
o kupnji zemljišta – Premanturska cesta
(k.č. br. 6303/20 i k.č. br. 3922/10 obje k.o. Pula)

I

Utvrđuje se:

- da je u Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2019. godinu određena izgradnja nerazvrstane ceste - Premanturske ceste u Puli,
- da je dana 08. siječnja 2016. godine izdana Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000043 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005 za planirani zahvat u prostoru - uređenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, koja je postala pravomoćna dana 05. veljače 2016. godine,
- da je temeljem navedene Lokacijske dozvole izrađen od strane društva Geodeti Palin d.o.o. Parcelacijski elaborat kojim je predviđena parcelacija nekretnina u vlasništvu Ljiljane Mesić, i to k.č. br. 3922/9 k.o. Pula površine 770 m² na način da k.č. br. 3922/9 k.o. Pula ima površinu od 752 m², dok novoformirana k.č. br. 3922/10 k.o. Pula ima površinu od 18 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice te nekretnine k.č. zgr. 2475/14 k.o. Pula površine 483 m² na način da k.č. zgr. 2475/14 k.o. Pula (nove oznake k.č. br. 6303/14 k.o. Pula) ima površinu od 400 m², dok novoformirana k.č. br. 6303/20 k.o. Pula ima površinu od 83 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice,
- da u zemljišnim knjigama nekretnine k.č. br. 3922/9 i k.č. zgr. 2475/14 obje k.o. Pula dolaze upisane kao vlasništvo Mesić Ljiljane OIB 27305125838, Ivanja Reka, Lovre Juranića 7,
- da su od strane stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. izrađeni Procjembeni elaborati dana 31. svibnja 2019. godine, kojima je utvrđena naknada za predmetne nekretnine, i to za novoformiranu nekretninu k.č. br. 3922/10 k.o. Pula površine 18 m² u ukupnom iznosu od 19.600,00 kn, koja naknada uključuje naknadu za zemljište i naknadu za gradnju novog ogradnog zida te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 6303/20 k.o. Pula površine 83 m² u ukupnom iznosu od 148.700,00 kn, koja naknada uključuje naknadu za zemljište uz uračunati posljedični gubitak na ime umanjenja vrijednosti zemljišta te naknadu za gradnju novog ogradnog zida,
- da je od strane stalnog sudskog vještaka gospodarske struke Sonje Posavec izrađen Nalaz, procjena i mišljenje od 03. lipnja 2019. godine kojim je utvrđena naknada za nasade u iznosu od 3.900,00 kn.
- da se vlasnica predmetnih nekretnina Ljiljana Mesić suglasila sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje prometnice u dijelu Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, između Ljiljane Mesić OIB 27305125838, Ivanja Reka, Lovre Juranića 7/1 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule, Pula, Forum 1, OIB 79517841355 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji novoformiranih nekretnina k.č. br. 3922/10 k.o. Pula površine 18 m² i k.č. br. 6303/20 k.o. Pula površine 83 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od 172.200,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Grad Pula će prilikom izvođenja radova na izgradnji navedene prometnice, ukoliko se utvrdi da su sporna ulazna vrata u dvorište, o trošku Grada Pule izvršiti rekonstrukciju stupa i ponovno montiranje navedenih ulaznih vrata u dvorište te preuzima obvezu izgradnje potpornog zida ukoliko se isto utvrdi prilikom izrade glavnog projekta.

III

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

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/410

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-19-10

Pula, 25. studenog 2019.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pula – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke temeljem koje će se, u svrhu izgradnje prometnice u dijelu Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji novoformiranih nekretnina k.č. br. 3922/10 k.o. Pula površine 18 m² i k.č. br. 6303/20 k.o. Pula površine 83 m² u vlasništvu Ljiljane Mesić iz Ivanje Reke, Lovre Juranića 7/1, a koje ulaze u trasu navedene prometnice.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2019. godinu određena izgradnja nerazvrstane ceste - Premanturske ceste u Puli.

Dana 08. siječnja 2016. godine izdana je Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/15-01/000043 Urbroj: 2168/01-03-05-0426-16-0005 za planirani zahvat u prostoru - uređenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli sa javnom rasvjetom, oborinskom odvodnjom i elektroničkom kabelskom kanalizacijom, koja je postala pravomoćna dana 05. veljače 2016. godine.

Temeljem navedene Lokacijske dozvole izrađen je od strane društva Geodeti Palin d.o.o. Parcelacijski elaborat kojim je predviđena parcelacija nekretnina u vlasništvu Ljiljane Mesić, i to k.č. br. 3922/9 k.o. Pula površine 770 m² na način da k.č. br. 3922/9 k.o. Pula ima površinu od 752 m², dok novoformirana k.č. br. 3922/10 k.o. Pula ima površinu od 18 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice te nekretnine k.č. zgr. 2475/14 k.o. Pula površine 483 m² na način da k.č. zgr. 2475/14 k.o. Pula (nove oznake k.č. br. 6303/14 k.o. Pula) ima površinu od 400 m², dok novoformirana k.č. zgr. 6303/20 k.o. Pula ima površinu od 83 m² i predstavlja sastavni dio navedene prometnice.

U zemljišnim knjigama nekretnine k.č. br. 3922/9 i k.č. zgr. 2475/14 obje k.o. Pula dolaze upisane kao vlasništvo Mesić Ljiljane OIB 27305125838, Ivanja Reka, Lovre Juranića 7.

Od strane stalnog sudskog vještaka Ane Hećimović, dipl.ing.građ. izrađeni su Procjembeni elaborati dana 31. svibnja 2019. godine, kojima je utvrđena naknada za predmetne nekretnine, i to za novoformiranu nekretninu k.č. br. 3922/10 k.o. Pula površine 18 m² u ukupnom iznosu od 19.600,00 kn, koja naknada uključuje naknadu za zemljište i naknadu za izgradnju novog ogradnog zida te za novoformiranu nekretninu k.č. br. 6303/20 k.o. Pula površine 83 m² u ukupnom iznosu od 148.700,00 kn, koja naknada uključuje naknadu za zemljište uz uračunati posljedični gubitak na ime umanjenja vrijednosti zemljišta te naknadu za izgradnju novog ogradnog zida.

Od strane stalnog sudskog vještaka gospodarske struke Sonje Posavec izrađen je Nalaz, procjena i mišljenje od 03. lipnja 2019. godine kojim je utvrđena naknada za poljoprivredne kulture u iznosu od 3.900,00 kn.

Vlasnica predmetnih nekretnina Ljiljana Mesić suglasila se sa naprijed navedenim Procjembenim elaboratima odnosno prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Stoga se prijedlogom Odluke predlaže da se pristupi sklapanju Ugovora o kupoprodaji novoformiranih nekretnina k.č. br. 3922/10 k.o. Pula površine 18 m² i k.č. br. 6303/20 k.o. Pula površine 83 m², između Ljiljane Mesić kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca, uz isplatu kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 172.200,00 kn u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Ugovorom o kupoprodaji Grad Pula bi preuzeo obvezu da prilikom izvođenja radova na izgradnji prometnice, a ukoliko se utvrdi da su sporna ulazna vrata u dvorište, o svom trošku izvrši rekonstrukciju stupa i ponovno montiranje navedenih ulaznih vrata, kao i obvezu izgradnje potpornog zida ukoliko se isto utvrdi prilikom izrade glavnog projekta, sve u skladu s pravilima struke.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule provesti će se odmah po sklapanju navedenih Ugovora o kupoprodaji nekretnine, a po provedbi Parcelacijskog elaborata u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0457.01-411190 Zemljište – program gradnje.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

DOSADAŠNJE STANJE

DOSADAŠNJE STANJE								
Redni broj	Broj posjednog 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 m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	10343	1/1	TERZIĆ ANTO, PREMANTURSKA CESTA 2, PULA, HRVATSKA, OIB:00891511320		3922/4		KUĆA ORANICA GOSP.ZGRADA DVORIŠTE	87 2 52 36 5 00
								8 75
	12891	1/1	MESIĆ LJILJANA, LOVRE JURANIČA 7, IVANJA REKA, OIB:27305125838		3922/9	DOLINKA 44	G.ZGR.GARAŽA ORANICA	38 7 32
								7 70
					*2475/14	DOLINKA 44	DVOR.UZ ST.ZGR. OBIT.ST.ZGR. G.ZGR.ŠUPA	3 77 98 8
								4 83
	106949	1/1	GRAD PULA – POLA – JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA, OIB:79517841355		3921/1	KAVRERSKI PUT	NERAZVRSTANA CESTA	3 09
								3 09
	11409	1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB, OIB:52634238587		3913/19	M.KORNIAL	OSTALO NEPLODNO	5 24 04
								5 24 04
	15387	1/1	HRVATSKE VODE, ULICA GRADA VUKOVARA 220, ZAGREB (UPRAVITELJ), OIB:28921383001, RH-JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI-JAVNO VODNO DOBRO, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)		3362/8	ULICA MARSOVOG POLJA	ULICA	1 07 96
								1 07 96
							Σ(Σ)= ΔΣ+ - =	31 07 38 - 18

NOVO STANJE

Redni broj	Broj posjednog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvl. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj letalj 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 m²	Z.K. podaci	
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
343		DOSADAŠNJI			3922/4		PREMANTURSKA C. PREMANTURSKA C. PREMANTURSKA C. PREMANTURSKA C. PREMANTURSKA C.	KUĆA ORANICA GOSP.ZGRADA DVORIŠTE ORANICA	87 2 52 36 4 82 18		
					3922/11				8 75		
391		DOSADAŠNJI			3922/9		DOLINKA 44 DOLINKA DOLINKA	GARAŽA ORANICA ORANICA	38 7 14 18		
					3922/10				7 70		
					6303/14		DOLINKA DOLINKA 45 DOLINKA DOLINKA	DVORIŠTE KUĆA GOSPODARSKA ZGRADA DVORIŠTE	2 94 98 8 83		
					6303/20				4 83		
6949		DOSADAŠNJI			3921/1 3921/3		KAVRERSKI PUT KAVRERSKI PUT	NERAZVRSTANA CESTA NERAZVRSTANA CESTA	2 86 23		
									3 09		
1409		DOSADAŠNJI			3913/19 3913/119		KAVRERSKI PUT KAVRERSKI PUT	NERAZVRSTANA CESTA NERAZVRSTANA CESTA	5 23 51 53		
									5 24 04		
3387		DOSADAŠNJI			3362/8 3362/9		UL.MARSOVOG POLJA UL.MARSOVOG POLJA	ULICA ULICA	79 71 28 25		
									1 07 96		
							Σ(Σ)=	31 07 56			



GEODETI PALIN d.o.o.

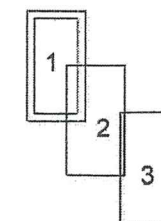
za geodetske poslove

Sv. Teodora 2, 52100 Pula
+385 52 354 902
E-mail: geodeti.palin@gmail.com
OIB: 70325945727

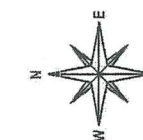
Investitor:
Grad Pula
Forum 2, Pula
OIB: 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:2880



Katastarska općina: Pula
MBR: 324254
Detaljni list: 76



Izradio:
Dean Palin
Pula, 20.3.2019.
Broj elaborata: 2017-108

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Dean Palin, mag.ing.geod.et geoinf.

Dean Palin
mag.ing.geod.et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodetije
GEODETI PALIN d.o.o.
Pula
Geo 957

SONJA POSAVEC, dipl.ing.polj.
PRADORLANDO 15, PULA
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GOSPODARSKE STRUKE – POLJOPRIVREDE
PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I NASADA
OIB: 10532320052

NALAZ, PROCJENA I MIŠLJENJE

Tržišna vrijednost nasada na nekretnini k.č.br. 6303/20 i 6303/10, k.o. Pula.

U Puli, 3. lipnja 2019.

SADRŽAJ

UVOD

LOKACIJA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NASADA

MIŠLJENJE

Na temelju Zahtjeva Grada Pule - Pola, Upravni odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav bi imovinu, Odsjek iza uspravljanje imovinom, Klasa: izvršen je uviđaj poradi procjene vrijednosti nasada u prisutnosti stranke i mjerničkog vještačka Vesne Pokrajac, dana 31. svibnja 2019.

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NASADA.

Zadatak: procjena nasada.

Dan vrednovanja : 31. svibnja 2019.

Dan kakvoće : 31. svibnja 2019.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

OPIS LOKACIJE

Predmetna k.č.br.6303/20 i k.č.br. 3922/10 k.o. Pula , vlasnice LJiljane Mesić,

Dolinka 44, Pula.

PROCJENA ŠTETE

Kod utvrđivanja štete vrijednost ukrasnoga obilja i stabla provodi se na osnovcu vrednovanja vizualnih karakteristike promatrane biljke i nježnih potencijalnih vrijednosti ako paromjer stabalca, zdravstvenog stajne, pregled veličine i razvijenost, izgled i veličina skeletnih igrana, promjena starost biljke, bioloških potencijala, te vrsta i sorta.

Procjena materijalne i hortikulturene vrijednost.

Nasada :

Na odijelu okućnice stambene zgrade gdje će se proširit cesta snalazi se jedan mlada žižula, jedan smokva, jedan maslina, jedna palma i jedan grm aronije.

Moje mišljenje kao procjenitelja je da sveukupna tržišna vrijednost

nasada iznosi 3900,00 kn.

MIŠLJENJE

Na temelju prikupljenih podataka i uviđaja na licu mjesta formirana je tržišna cijena vrijednosti naslada.

Kod procijene materijalne vrijednost stabala i ukrasnoga obilja uračunatih su siv troškovni ulaganja do kopanja grupa, nabavke sladnog materijalna, sadanje , gonidbe od njegeM, zalijevanja i rezidbe radi formiranja krošnje stabala, donosno živice.

Procjena je izvršena poredbenom metodom, sve u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015), te je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardnima.

U Puli, 3. lipnja 2019.



Izradila nalaz :

Sonja Posavec dipl. ing. polj.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.procjene@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI -
Premanturske cesta u Puli**



NEKRETNINA : dio k.č. 3922/9 k.o. Pula nove oznake k.č.br.3922/10 k.o. Pula- površine 18 m2, preostali dio k.č.br.3922/9 k.o. Pula površine 752 m2

VLASNICI : MESIĆ LJILJANA , IVANJA REKA, LOVRE JURANIĆA
: 7

NARUČITELJ : Grad Pula

PULA, 31.05.2019.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	3922/9
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	3922/10 (cesta), 3922/9 -preostali dio matične k.č.
površina zemljišta - k.č.3922/10 k.o. Pula na kojoj se planira prometnica (m ²)	18
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 3922/10 k.o.Pula (cesta) (kn)	12,816.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za k.č.br.3922/10 k.o.Pula (kn)	12,816.00
Ukupno naknada za k.č.br.3922/10 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	12,800.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	6,750.00
Ukupno naknada za k.č.br.3922/10 k.o.Pula sa građevinama (kn)	19,566.00
Ukupno naknada za k.č.br. 3922/10 k.o.Pula (kn) sa građevinama- zaokruženo	19,600.00
Napomena: vlasnicima nekretnine pripada i naknada za građevine ako iste sam ukloni te nakon izgradnje prometnice izgradi (ogradni zid), u protivnom mu pripada naknada za zemljište	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su 100/17-2
Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Iменовani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org


Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA


Melita Bestvina
President
HDSViP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju	(NN RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN RH 74/2014)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 79/2014)

Propisi o vlasništvu:

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)	
Zakon o zemljišnim knjigama	
NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13	

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU 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,
- GUP Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-uređenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava cestovnog prometa-dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli, 3. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 3. skupina i građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava-elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine, Klasa:UP/I 350-05/15-01/000043, Urbroj:2168/01-03-05-0425-16-0005 od 08.01.2016. godine, pravomoćna 05.02.2016. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija prometnice u dwg formatu
- Geodetski situacijski nacrt Premanturska cesta, Geo biro d.o.o., br.el. 12/15 od 30.01.2015. godine

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-218 od 03.05.2019 izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnine. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji kojom je na zemljištu planirana izgradnja prometnih površina i ostale infrastrukture, dio Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 16.05.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 31.05.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište je I kategorije, prije parcelacije koja je provedena sukladno lokacijskoj dozvoli činilo je dio k.č.br. 3922/9 k.o. Pula, istog vlasnika, u naravi dvorište. S obzirom na navedeno, zemljište je prije donošenja lokacijske dozvole sukladno kojoj je provedena parcelacija bilo gradivo građevinsko zemljište, namjena S.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnine k.č. br.

3922/9

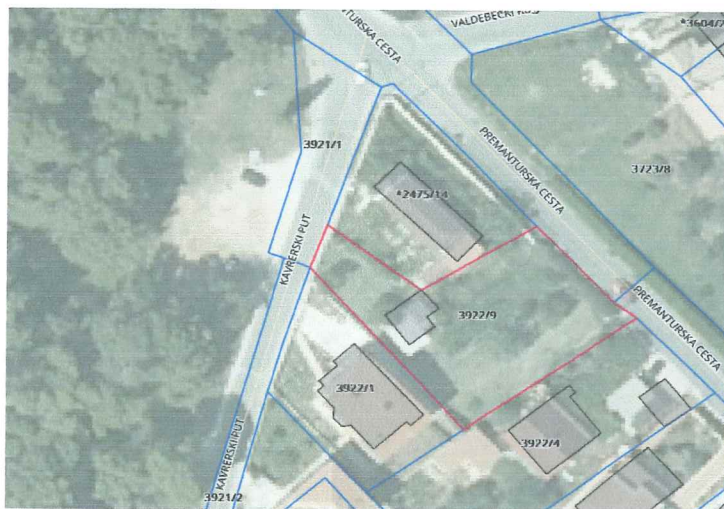
k.o. Pula

Zemljište je u naravi dio dvorišta, iređena zelena površina, prema postojećoj prometnici ograđeno zidom, okućnica je hortikulturno uređena.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

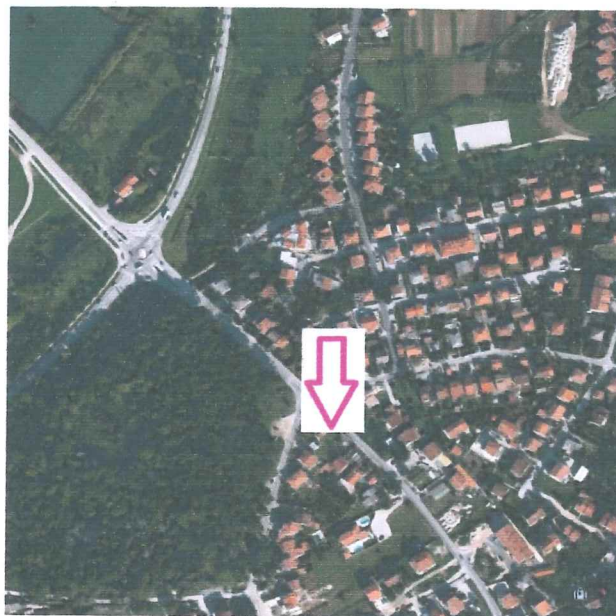
Nekretnina je upisana u z.k.ul. 10435 k.o.Pula, vlasnik Mesić Ljiljana

Površina zemljišta upisana u zemljišnoj knjizi iznosi 770 m², garaža, oranica



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 3922/9 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je zemljište unutar granica građevinskog područja, koristi se kao dvorište-uređena okućnica.

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi dijelom je izgrađena komunalna infrastruktura.

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti.

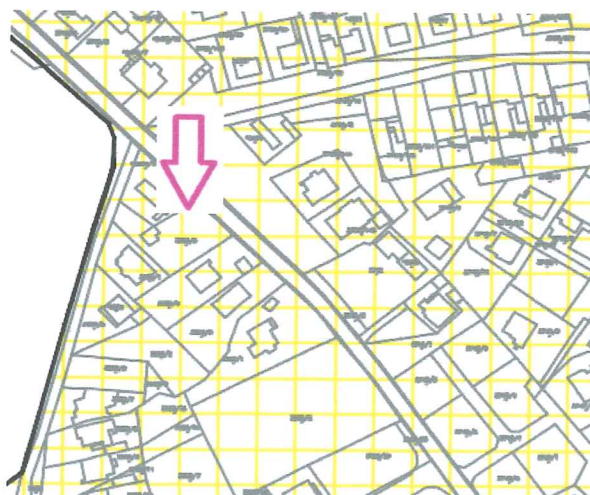
4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

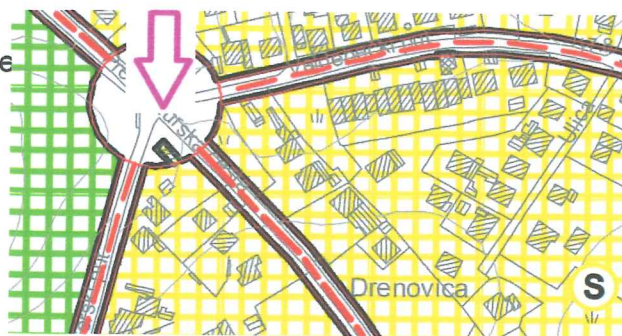
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

PUP Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio

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



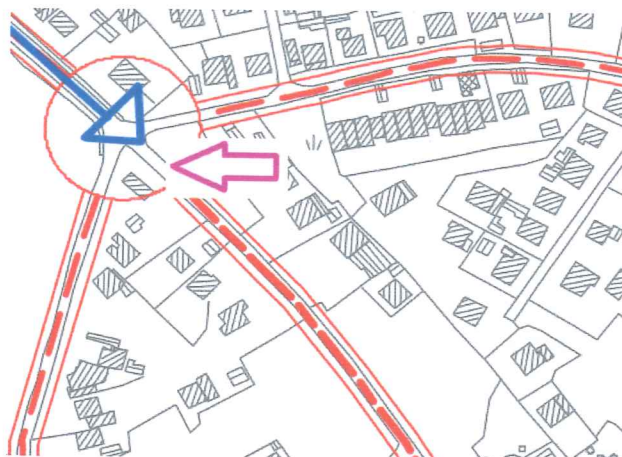
GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora: nekretnina se nalazi unutar zone namjene S



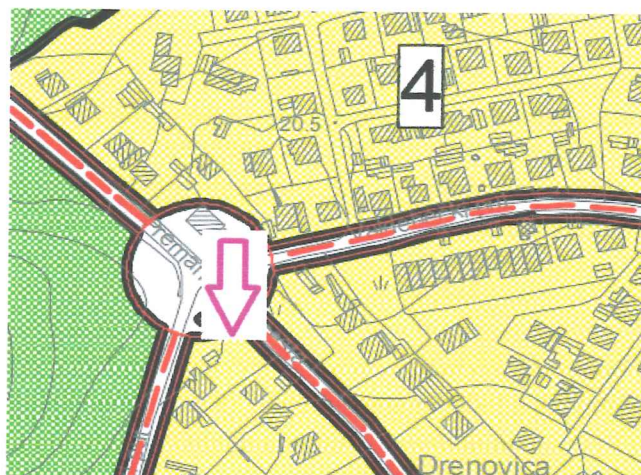
GUP Grada Pula-promet: nekretnina se (dijelom) nalazi unutar koridora ceste

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - Sabirna ulica
- · · Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze



GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje: zemljište se nalazi unutar zone oznake 4, uvjeti 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
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
13	E/ F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
15	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0,70	15	-	ne	NE	da	ne

SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa.

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja. U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje države gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRZISTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, NASELJE Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromje-sečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	Q2		99.13	98.67	99.33	99.84	98.47
	Q3		99.86	100.98	99.37	99.92	100.01
	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
	Q2		100.28	95.80	101.23	99.91	100.33
	Q3		101.31	96.67	102.30	101.96	101.80
	Q4		100.75	94.84	101.97	100.56	101.39
2017.	Q1		100.85	92.86	102.51	100.72	102.25
	Q2		104.55	96.71	106.17	102.69	106.58
	Q3		105.13	97.76	106.65	106.45	105.46
	Q4		108.45	98.73	110.46	110.46	108.67
2018.	Q1		109.44	99.03	111.59	112.19	110.54
	Q2		109.26	98.51	111.47	114.51	109.33
	Q3		112.32	100.78	114.68	118.96	112.20
	Q4		113.54	101.49	116.00	119.82	113.50

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. Za k.č. Koja je predmet procjene kis je izračunat za matičnu k.č. površine (prije parcelacije) 770 m².

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m² (742,00 kn/m²),
2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m² (866.41 kn/m²),
3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429. 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m² (510.59 kn/m²).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika			Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			Pula	Pula	Pula	Pula
ad			Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
kacija			grad.zemlj.-	grad.zemlj.	grad.zemlj.	grad.zemlj.
nekretnina			nalog	e-nekretnine	Grad Pula	e-nekretnine
or podataka			-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
sta podataka				18.01.2019.	30.10.2018.	28.10.2018.
tutim transakcije				552,789.32	448,800.00	588,194.73
odajna/trazena cijena			18.00	745.00	518.00	1,152.00
vršina				742.00	866.41	510.59
jena po m²						
OTOK VREMENA						
leks cijena stambenih nekretnina			113.50	113.50	113.50	102.25
emensko usklađenje				100.00%	100.00%	111.00%
nigrana vrijednost po m2				742	866	567
tegorija zemljišta-sukladno Pravilniku			I	I	I	I
lagodba			1.00	1.00	1.00	1.00
lagodena prodajna cijena po m2				742	866	567
IČKI ASPEKTI						
ugućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika			Kis=0.974	Kis=1.07	Kis=1.20	Kis=0.65
lagodba				0.975	0.860	1.175
lagodena prodajna cijena po m2				723	745	666
munalna infrastruktura*			izgrađena	isto	isto	isto
lagodba				1.00	1.00	1.00
lagodena prodajna cijena po m2				723	745	666
pografija m²			blaga padina	isto	isto	isto
lagodba				1.00	1.00	1.00
lagodena prodajna cijena po m2*				723	745	666
likator vrijednosti po m2			712	723	745	666
klađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m2)			712			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
stupanje od prosjeka (apsolutno)				-11.95	-33.61	45.56
stupanje od prosjeka (%)				-1.68	-4.72	6.40
adnat odstupanja				142.72	1,129.60	2,075.38
standardno odstupanje)	33.41	5%		ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
(dvostruko standardno odstupanje)	66.82	0.10		ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

712 kn / m2

Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 3922/10 k.o. Pula

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

č.br. u k.o. Pula	Površina (m2)	jedinična vrijednost (kn/m2)	Ukupna vrijednost (kn)
3922/10	18	712	12,816.00
Ukupno:	18		12,816.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

K.č.br. 3922/10 k.o. Pula (nove oznake) u cijelosti se izvlašćuje, matična k.č.br. 3922/9 k.o. Pula u naravi je građevinsko zemljište na kojem je izgrađena garaža, u zemljišnim knjigama upisano kao garaža i oranica. S obzirom na maksimalnu izgrađenost (koja može biti 40 % površine k.č. ali ne više od 250 m²), i na novoj k.č.br. 3922/9 k.o. Pula koja čini preostalu površinu nekretnine nakon formiranja k.č.3922/10 k.o. Pula na kojoj se planira gradnja prometnice moguće je realizirati izgrađenost od 250 m² (površina "nove" k.č.br. 3922/9 k.o. Pula prema elaboratu parcelacije iznosi 752 m², 40 % iznosi 300.80 m² odnosno maksimalna izgrađenost ograničena je sukladno GUPu na 250 m²) uslijed izvlaštenja dijela zemljišta radi izgradnje prometnice NEĆE DOĆI DO UMANJENJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE USLIJED SMANJENE MOGUĆNOSTI GRADNJE. Zemljište koje čini k.č.br. 3922/9 k.o. Pula nepravilnog je oblika, ima pristup sa Premanturske ceste i sa ulice Kavzerski put, na dijelu bliže ulici Kavzerski put izgrađena je garaža koja je u funkciji zgrade izgrađene na susjednoj k.č. istog vlasnika. S obzirom na širine i položaj dijela zemljišta na kojem se planira prometnica (uski pojas uz postojeću Premantursku cestu) mišljenja sam da izgradnja prometnice s nogostupima i JR neće umanjiti vrijednost nekretnine te da će, s obzirom na uređenost zone i komunalnu opremljenost nakon izgradnje prometnice, zapravo utjecati na povećanje njezine tržišne vrijednosti.

Posljedični dobici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe direktno na povećanje vrijednosti nekretnine.

Posljedični gubici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe direktno na smanjenje vrijednosti nekretnine.

9. Posljedični gubici- trošak uklanjanja dijela zida i gradnja novog

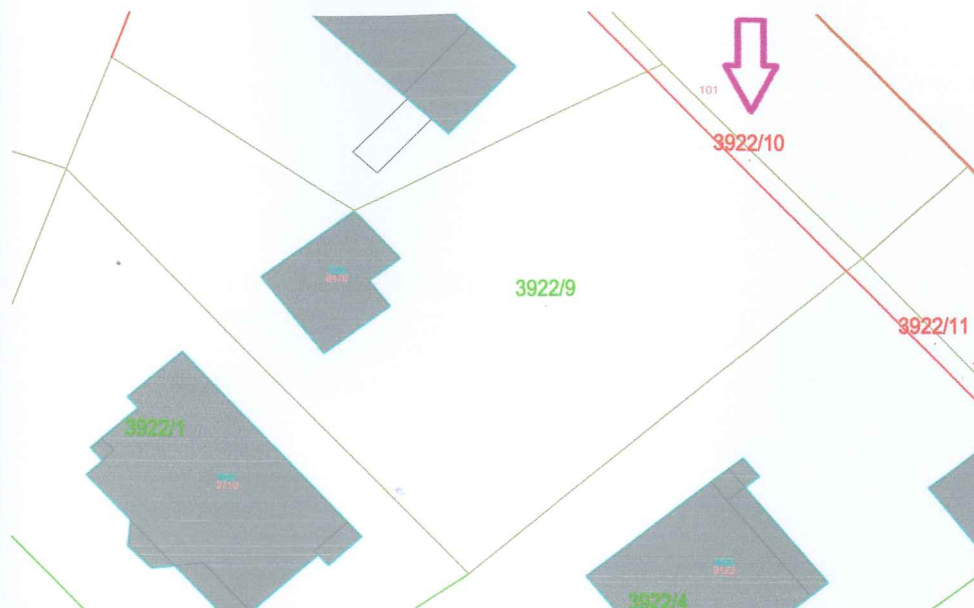
Tijekom izvođenja radova uklonit će se dio postojeće ograde, ograda zidana betonskim blokovima, s betonskom kapom, visine 0.50-0.70 m, gornji dio ograde od cijevnih profila s ispunom od žičanog pletiva, do ukupne visine 1.20-1.40 m. Ukupna duljina ograde koja će se ukloniti (duljina izmjerena u dwg formatu na skici izmjere) iznosi cca 12.00 m, odnosno u cijeloj duljini k.č. uz Premantursku cestu. Nova ograda bit će izgrađena na međi, prema skici izmjere duljina nove ograde je cca 12 m. Budući da je nekretnina ograda (pa je to potrebno učiniti i nakon završetka radova) kao trošak gradnje uzima se vrijednost nove ograde, bez troška uklanjanja postojeće ograde. Ukoliko investitor ne izgradi novu ogradu (a postojeću će ukloniti budući da se nalazi na planiranoj trasi) vlasniku nekretnine pripada naknada za gradnju nove ograde.

1. Izgradnja ogradnog zida od betonskih blokova, prosječne visina 60-80 cm, sa ogradom od metalnih profila i žičanog pletiva do ukupne visine 1.20-1.40 m. U cijenu uračunat sav potrebni rad i materijal.

$$= 12 \text{ m} * 450 \text{ kn/m} = 5,400.00 \text{ kn}$$

Ukupno naknada za gradnju nove ograde:	5,400.00	kn
PDV	1,350.00	kn
Svukupno:	6,750.00	kn

Skica izmjere:



Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

1 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnosti, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranoa zahvata u prostoru posjede naručitelj.

Procjenu izradila :
Ana Hećimović, dipl.ing.grad.





...je posredni pravomocni ...
dana 05.02.2016.
...je ovlašten ...

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-350-05/15-01/000043
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005
Pula, 08.01.2016.

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, rješavajući po zahtjevu koji je podnio a GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum2/II, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/12.) izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

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

- uređenje građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa – dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava - odvodnja oborinskih voda, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava - javna rasvjeta, 3. skupine
- građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava - elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine,

čija trasa ide preko k.č.br. zgr. 2475/14, zgr. 2475/15, 3362/1, 3426/1, 3710/1, 3723/13, 3723/8, 3733/1, 3735/1, 3736/1, 3738/1, 3738/2, 3738/4, 3741/1, 3741/2, 3913/19, 3921, 3922/3, 3922/4, 3922/9, 3923/1, 3923/2, 3923/20, 3923/28, 3923/3, 3923/30, 3923/33, 3923/35, 3923/4, 4236/9, 4238/7 k.o. Pula, u dužini od 628,63 metara,

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA
PODNOŠITELJ: GRAD PULA - POLA HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355
KLASA: UP/I-350-05/15-01/000043, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-16-0005

ID: J20151116-228653-Z02

STRANA 1/4

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.prociene@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI IZGRADNJE
prometnice s oborinskom odvodnjom, javnom rasvjetom i EKI -
Premanturske cesta u Puli**



NEKRETNINA : dio k.č.zgr.br. 2475/14 k.o. Pula nove oznake
k.č.br.6303/20 k.o. Pula- površine 83 m2, preostali dio
k.č.zgr.br.2475/14 k.o. Pula (nove oznake 6303/14 k.o.
Pula) površine 400 m2

VLASNICI : MESIĆ LJILJANA , IVANJA REKA, LOVRE JURANIĆA
: 7

NARUČITELJ : Grad Pula

PULA, 31.05.2019.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja naselja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	zgr. 2475/14
oznaka novih k.č. U katastru zemljišta, k.o. Pula	6303/20 (cesta), zgr.2475/14 (6303/14)-preostali dio matične k.č.
površina zemljišta - k.č. 6303/20 k.o. Pula na kojoj se planira prometnica (m ²)	83
Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 6303/20 k.o.Pula (cesta) (kn)	66,566.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	45,600.00
Ukupno naknada za k.č.br.6303/20 k.o.Pula (kn)	112,166.00
Ukupno naknada za k.č.br.6303/20 k.o.Pula (kn)- zaokruženo	112,200.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	36,562.50
Ukupno naknada za k.č.br.6303/20 k.o.Pula sa građevinama (kn)	148,728.50
Ukupno naknada za k.č.br. 6303/20 k.o.Pula (kn) sa građevinama- zaokruženo	148,700.00
Napomena: vlasnicima nekretnine pripada i naknada za građevine ako iste sam ukloni te nakon izgradnje prometnice izgradi (ogradni zid), u protivnom mu pripada naknada za zemljište	
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ, stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-92/09



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su 100/17-2
Pazin, 29. ožujka 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 2., 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 29. ožujka 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2017. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl.ing.građ. podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila dokaz uplate sudske pristojbe, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavila vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenje Županijskog suda u Puli posl.br. 4 Su-92/09 od 13. ožujka 2017, iz kojeg je vidljivo da je Ana Hećimović imenovana stalnim sudskim vještakom za područje Županijskog suda u Puli.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjeka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjka 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju	(NN RH 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19
Zakon i gradnji	(NN RH 153/13, 20/17, 36/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN RH 74/2014)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 79/2014)

Propisi o vlasništvu:

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)
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjeni visine vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/2013, Izmjena (NN 83/15)

Ostala dokumentacija

- PPU 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,
- GUP Grada Pule, Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst,
- Lokacijska dozvola za namjeravani zahvat u prostoru-uređenje građevine infrastrukturne namjene: prometnog sustava cestovnog prometa-dijela Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli, 3. skupina, građenje građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava-javna rasvjeta, 3. skupina i građenje građevine infrastrukturne namjene, telekomunikacijskog sustava-elektronička kabelska kanalizacija, 3. skupine, Klasa:UP/I 350-05/15-01/000043, Urbroj:2168/01-03-05-0425-16-0005 od 08.01.2016. godine, pravomoćna 05.02.2016. godine.
- Izvadak iz elaborata parcelacije Premanturska cesta, Geodeti Palin d.o.o.
- Projektna dokumentacija- situacija prometnice u dwg formatu
- Geodetski situacijski nacrt Premanturska cesta, Geo biro d.o.o., br.el. 12/15 od 30.01.2015. godine

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/19-01/4, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0384-19-218 od 03.05.2019 izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnine. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnine i procjene vrijednosti nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji kojom je na zemljištu planirana izgradnja prometnih površina i ostale infrastrukture, dio Premanturske ceste i Wolfove ulice u Puli.

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće: 16.05.2019. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 31.05.2019. (DAN IZRADE NALAZA)

Pretpostavlja se da stanje nekretnine nije promijenilo od dana kakvoće do dana vrednovanja.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbeni metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište je I kategorije, prije parcelacije koja je provedena sukladno lokacijskoj dozvoli činilo je dio k.č.zgr.br 2475/14 k.o. Pula, istog vlasnika, u naravi dvorište. S obzirom na navedeno, zemljište je prije donošenja lokacijske dozvole sukladno kojoj je provedena parcelacija bilo gradivo građevinsko zemljište, namjena S.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

4. Opis nekretnine k.č. br.

zgr. 2475/14

k.o. Pula

Zemljište je u naravi dio dvorišta, prema postojećoj prometnici ograđeno zidom, okućnica je hortikulturno uređena.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul.
5260 k.o.Pula, vlasnik Mesić
Ljiljana

Površina zemljišta upisana u
zemljišnoj knjizi iznosi 483 m²,
dvorište, stambena zgrada, šupa



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. Zgr. 2475/14 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina je zemljište unutar granica građevinskog područja, koristi se kao dvorište-uređena okućnica.

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi dijelom je izgrađena komunalna infrastruktura.

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno građivo tlo.

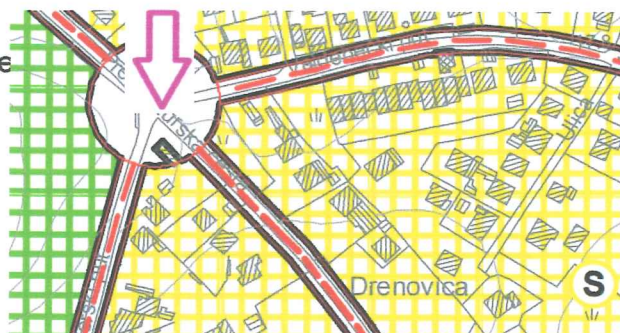
4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

PUP Grada Pula-
nekretnina se nalazi
unutar granica
građevinskog
područja, izgrađeni dio



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

GUP Grada Pula-korištenje i namjena prostora: nekretnina se nalazi unutar zone namjene S



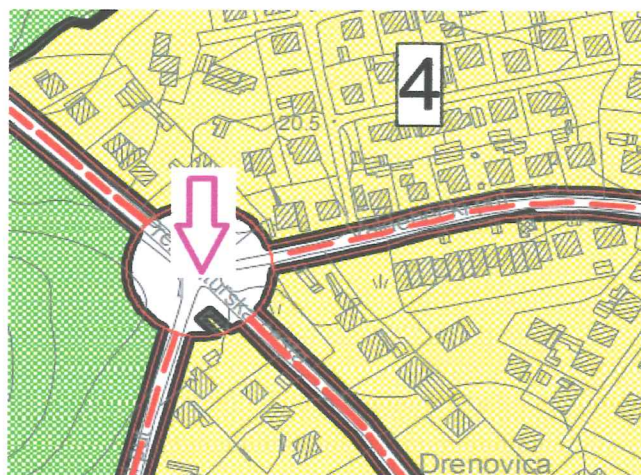
GUP Grada Pula-promet: nekretnina se (dijelom) nalazi unutar koridora ceste

Cestovni promet

- Glavna mjesna cesta/ulica
- - - - - Sabirna ulica
- · · · · Trasa u ispitivanju
- Granica koridora ceste
- Biciklističke staze
- Pješačke staze



GUP Grada Pula-uvjeti i način gradnje:zemljište se nalazi unutar zone oznake 4, uvjeti 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
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/ F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
15	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	da
16	A/C	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
17	A/C	70	200	0,70	15	-	ne	NE	da	ne

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Tijekom 2016. godine ubrzan je rast ekonomske aktivnosti započet u 2015., nakon šestogodišnje recesije. Realni rast bruto domaćeg proizvoda (BDP) iznosio je 2,9%¹, prvenstveno potaknut jačanjem domaće potražnje, dok je doprinos neto inozemne potražnje i promjene zaliha bio neznatan. U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak pozitivnih kretanja gospodarske aktivnosti. U 2017. godini predviđa se realni rast bruto domaćeg proizvoda od 3,2%, koji će potom blago usporiti na 2,8% u 2018., 2,6% u 2019. te 2,5% u 2020. godini. Navedeno usporavanje u projekcijskom razdoblju rezultat je konvergencije rasta BDP-a prema rastu potencijalnog BDP-a u srednjoročnom razdoblju. Gospodarski rast će se kroz cijelo projekcijsko razdoblje temeljiti isključivo na doprinosu domaće potražnje. Doprinos neto inozemne potražnje bit će blago negativan u čitavom projekcijskom razdoblju, iako će se postupno smanjivati prema kraju razdoblja.

Na očekivan gospodarski rast u 2017. godini značajan utjecaj ima sveobuhvatna porezna reforma s primjenom od početka godine, čiji je multiplikativni učinak procijenjen na 0,5% BDP-a. Inicijalan učinak reforme događa se uslijed procijenjenog oslobađanja sredstava sektoru kućanstava te sektoru poduzeća u iznosu od, redom, 0,5% i 0,2% BDP-a. Pri izračunu multiplikativnog učinka pretpostavljeno je da će i kućanstava i poduzeća, u prvom slučaju potrošiti, a u drugom investirati, približno 70% oslobođenih sredstava, uzevši u obzir trenutnu točku privrednog ciklusa.

Potrošnja kućanstava bit će glavni pokretač rasta domaće potražnje u srednjoročnom razdoblju. Njen snažan rast zabilježen je već u 2016. godini potaknut ubrzanjem realnog rasta raspoloživog dohotka stanovništva u uvjetima izraženog oporavka povjerenja potrošača. Ovdje izdvojimo kako je u proteklom razdoblju na realnu dinamiku raspoloživog dohotka kućanstava pozitivno djelovao učinak bogatstva pod utjecajem povoljnih uvjeta razmjene s inozemstvom uslijed prevladavajućih svjetskih cjenovnih kretanja. U skladu s planiranim nastavkom fiskalne konsolidacije opće države, tijekom srednjoročnog razdoblja ne očekuje se značajan doprinos potrošnje države gospodarskom rastu.

Bruto investicije u fiksni kapital znatno su ubrzale svoj realni rast u 2016. godini, uz izraženo intenziviranje njihove dinamike u zadnjem tromjesečju. Ovakvom ostvarenju prvenstveno je pridonio znatan rast investicija privatnog sektora, koje su dodatno povećale svoj pozitivan doprinos rastu ukupnih investicija u odnosu na 2015. Investicije šireg javnog sektora⁵ su u 2016. zabilježile umjereni rast uslijed smanjenja investicija poduzeća u većinskom državnom vlasništvu te rasta investicijske aktivnosti opće države.

U srednjoročnom razdoblju očekuje se nastavak snažne dinamike investicija, koje će i nadalje biti generirane prvenstveno investicijama privatnog sektora. Ovakva kretanja bit će podržana očekivanim rastom domaće i inozemne potražnje te obujma međunarodne razmjene, nastavkom povoljnih uvjeta financiranja te daljnjim poboljšanjem investicijske klime uz nastavak provođenja strukturnih reformi.

Značajan poticaj dinamici investicijske aktivnosti, nakon postignutog napretka u 2016., očekuje se od daljnjeg podizanja stope iskorištenosti strukturnih i investicijskih fondova EU. Treba spomenuti i kako je tijekom 2016. godine zaustavljen sedmogodišnji pad građevinske aktivnosti, kao i pad cijena nekretnina, što ukazuje na smanjenje jaza ponude i potražnje za nekretninama slijedom čega je oporavljen i građevinski sektor.

TRZISTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, NASELJE Valdebek

Naselje Valdebek nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula), današnje naselje nastalo je širenjem starog naselja uz Valdebečki put gradnjom koja nije planska: uz postojeće kuće u nizu, izvorno građene, izgrađeno je više obiteljskih samostojećih građevina a posljednjih godina i višestambenih građevina. Takvo širenje naselja nije pratila gradnja javnih i društveni sadržaji. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

- Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromje- sečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^s					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	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
	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
2017.	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
	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
2018.	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

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se u naselju Valdebek, iste namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I kategorije-gradiva građevinska zemljišta.

U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od nekretnina izračunat je Kis. Za k.č. Koja je predmet procjene kis je izračunat za matičnu k.č. površine (prije parcelacije) 483 m².

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbene nekretnine 1, IDZKC1090472, 1090473 ugovor o kupoprodaji od 18.01.2019., kupoprodajna cijena 552.789.32 kn, površina 745 m² (742,00 kn/m²),
2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 1080177, ugovor o kupoprodaji od 30.10.2018., kupoprodajna cijena 448.800.00 kn, površina 518 m² (866.41 kn/m²),
3. Poredbene nekretnine 3, IDZKC 1015429. 1015428, 1015427, ugovor o kupoprodaji od 28.10.2018., kupoprodajna cijena 588.194.73 kn, površina 1.152 m² (510.59 kn/m²).

Izračun poredbenom metodom, čl. 27.

Pravilnika

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
Nekretnina	grad.zemlj.-	grad.zemlj.	grad.zemlj.	grad.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	Grad Pula	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		18.01.2019.	30.10.2018.	28.10.2018.
prodajna/trazena cijena		552,789.32	448,800.00	588,194.73
Površina	83.00	745.00	518.00	1,152.00
Cijena po m ²		742.00	866.41	510.59
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	113.50	113.50	113.50	102.25
Vremensko usklađenje		100.00%	100.00%	111.00%
Korigirana vrijednost po m ²		742	866	567
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		742	866	567
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	Kis=1.20	Kis=1.07	Kis=1.20	Kis=0.65
Prilagodba		1.04	1.00	1.36
Prilagođena prodajna cijena po m ²		768	866	771
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		768	866	771
Topografija m ²	blaga padina	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ² *		768	866	771
Indikator vrijednosti po m²	802	768	866	771

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m²)

802

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			33.76	-64.68	30.93
Ostupanje od prosjeka (%)			4.21	-8.07	3.86
Kvadrat odstupanja			1,139.47	4,184.03	956.54
σ (standardno odstupanje)	45.75	6%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	91.5	0.12	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

802 kn / m²

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br. 6303/20 k.o. Pula

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
6303/20	83	802	66,566.00
Ukupno:	83		66,566.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

K.č.br. 6303/20 k.o. Pula (nove oznake) u cijelosti se izvlašćuje, matična k.č.zgr.br. 2475/14 k.o. Pula (nove oznake k.č.br. 6303/14 k.o. Pula) u naravi je izgrađeno građevinsko zemljište: dvorište, stambena zgrada i šupa. S obzirom na maksimalnu izgrađenost (koja može biti 40 % površine k.č. ali ne više od 250 m²), na postojećoj k.č.br. 2475/14 k.o Pula površine 483 m² maksimalna izgrađenost iznosi $0.40 \cdot 483 \text{ m}^2 = 193.20 \text{ m}^2$ dok je na novoj k.č.br. 6303/14 k.o. Pula površine 400 m² maksimalna izgrađenost $0.40 \cdot 400 = 168 \text{ m}^2$, a posljedično se mijenja i kis, na način da se nova maksimalna izgrađenost računa kao omjer maksimalne površine koju je moguće izgraditi na novoj k.č. 6303/14 k.o. Pula i površine današnje k.č.zgr. 2475/14 k.o Pula: $160/483=0.331$ iz čega proizlazi da bi maksimalni kis na novoj k.č 6303/14 k.o. Pula iznosio: $0.331 \cdot 3 = 0.993$. Slijedom navedenog, doći će do **UMANJENJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE USLIJED SMANJENE MOGUĆNOSTI GRADNJE**, što je za vlasnika nekretnine posljedični gubitak.

Posljedični dobici: nema ih, izgrađena infrastruktura ne utječe direktno na povećanje vrijednosti nekretnine.

Posljedični gubici: Zbog položaja trase na zemljištu umanjuje se mogućnost gradnje odnosno smanjuje se maksimalni Kis sa 1.20 na 0.993.

Vrijednost zemljišta za kis=1.20 utvrđena je u iznosu od 802 kn/m².

Kako bi se utvrdio posljedični gubitak u nastavku da daje izračun vrijednosti k.č.br. 6303/20 k.o. Pula za kis=0.993.

Posljedični gubitak čini razlika u tržišnoj vrijednosti nekretnine za maksimalni kis definiran planom i maksimalni kis nakon otkupa zemljišta odnosno izvlaštenja za prometnicu (smanjena površina za 83 m²).

OSNOVNI ULAZNI PODACI		promatrana nekretnina	poredbena 1.	poredbena 2	poredbena 3
Grad		Pula	Pula	Pula	Pula
Prilagođena prodajna cijena po m2			742	866	567
FIZIČKI ASPEKTI					
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika		Kis=0.933	Kis=1.07	Kis=1.20	Kis=0.65
Prilagodba			0.880	0.860	1.175
Prilagođena prodajna cijena po m2			653	745	666
indikator vrijednosti po m2		688	653	745	666
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m2)		688			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			35.02	-56.78	21.76
Ostupanje od prosjeka (%)			5.09	-8.25	3.16
Kvadrat odstupanja			1,226.52	3,223.78	473.35
σ (standardno odstupanje)	40.51	6%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	81.02	0.12	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Vrijednost zemljišta k.č.br. 6303/14 k.o. Pula s koefijentom kis=1.20:

$$J_c = 802 \text{ kn/m}^2 * 1.00 = 802 \text{ kn/m}^2$$

Vrijednost zemljišta k.č.br. 6303/14 k.o. Pula s koefijentom kis=0.933:

$$J_c = 688 \text{ kn/m}^2 * 1.00 = 688 \text{ kn/m}^2$$

Umanjenje jedinične vrijednosti zemljišta uslijed smanjenja Kis sa 1.20 na 0.933:

Vrijednost zemljišta za kis=1.20 utvrđuje se u iznosu:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
6303/14	400	802	320,800.00
Ukupno:	400		320,800.00

Vrijednost zemljišta za kis=0.933 utvrđuje se u iznosu:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
6303/14	400	688	275,200.00
Ukupno:	400		275,200.00

Posljedični gubitak: umanjeње vrijednosti zemljišta, nove k.č.br. 6303/14 k.o. Pula zbog smanjenja koeficijenta kis:

$$320,800.00 \text{ kn} - 275,200.00 \text{ kn} = 45,600.00 \text{ kn}$$

9. Iznos naknade za otkup dijela nekretnine na kojoj se planira izgraditi prometnica

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost k.č. br. 6303/20 k.o. Pula (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
112,166.00	=	66,566.00	+	45,600.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$112,166.00 \text{ kn} / 83.00 \text{ m}^2 = 1351 \text{ kn/m}^2 \quad 180 \text{ €/m}^2$$

10. Posljedični gubici- trošak uklanjanja dijela zida i gradnja novog

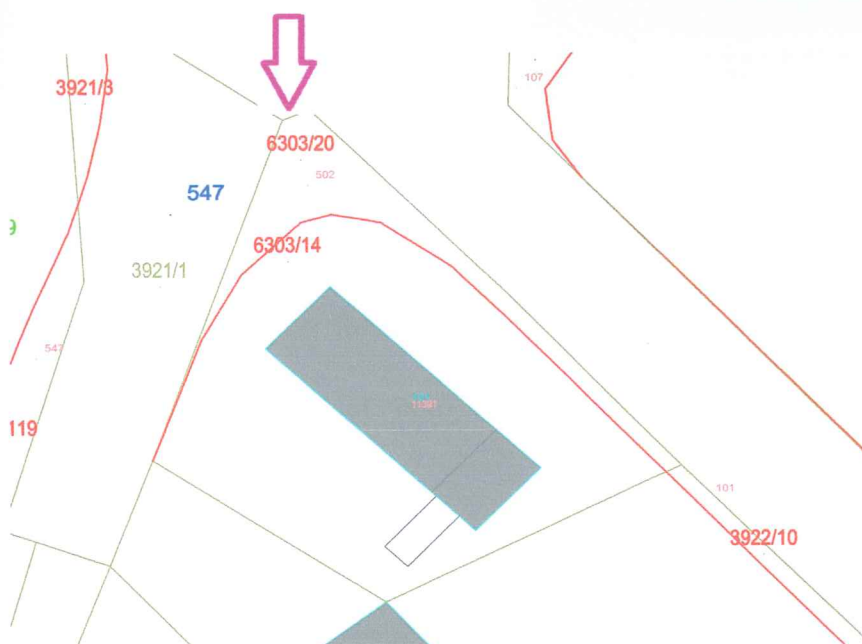
Tijekom izvođenja radova uklonit će se dio postojeće ograde, procjenjuje se da je ograda zidana mješavinom kamena i betona, ožbukana, visine 0.80-1.00 m, gornji dio ograde od cijevnih profila s ispunom od žičanog pletiva, do ukupne visine 1.40-1.60 m. Ukupna duljina ograde koja će se a duljina izmjerena u dwg formatu na skici izmjere iznosi cca 50.00 m. Izvjesno je da će ograda biti uklonjena u cijelosti budući da je ukupna duljina ograde za cca 5 m dulja. Nova ograda bit će izgrađena na međi, prema skici izmjere duljina nove ograde je cca 45 m. Pretpostavlja se da će tijekom izvođenja radova na izgradnji prometnice investitor, s obzirom na dotrajalost dijelova ograde, u cijelosti izgraditi novu ogradu. Budući da je nekretnina ograđena kao trošak gradnje uzima se vrijednost nove ograde, bez troška uklanjanja postojeće ograde. Ukoliko investitor ne izgradi novu ogradu (a postojeću će ukloniti budući da se nalazi na planiranoj trasi) vlasniku nekretnine pripada naknada za gradnju nove ograde.

1. Izgradnja
armiranobetonskog
ogradnog zida, prosječne
visina 80 cm, sa
ogradom od metalnih
profila i žičanog pletiva
do ukupne visine 1.40 m.
U cijenu uračunat sav
potrebni rad i materijal,
zajedno s glatkom
oplatom

$$= 45 \text{ m} * 650 \text{ kn/m} = 29,250.00 \text{ kn}$$

Ukupno naknada za gradnju nove ograde:	29,250.00	kn
PDV	7,312.50	kn
Svukupno:	36,562.50	kn

Skica izmjere:





Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u tri primjeraka za naručitelja, elektronska inačica pohranjena je

11 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekrentina, prva stranica lokacijske dozvole prileži ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Procjenu izradila :
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

