

Na temelju čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21) Gradonačelnik Grada Pule dana 07. prosinca 2021. godine, donosi

ODLUKU o kupnji zemljišta - Šišanska cesta

I

Utvrdjuje se:

- da je Programom građenja komunalne infrastrukture za 2021. godinu određena gradnja prometnice Šišanske ceste - rekonstrukcija s izgradnjom nogostupa, javne rasvjete i oborinske odvodnje,
- da je dana 07. travnja 2021. godine, na Zapisniku KLASA: 947-03/21-01/155 URBROJ: 2168/01-03-06-00-0384-21-4, između Alda Božac i Grada Pule-Pola, sklopljena Prethodna nagodba koja je prihvaćena Zaključkom Gradonačelnika Grada Pule KLASA: 947-03/21-01/155 URBROJ: 2168/01-03-06-00-0384-21-8 od 28. travnja 2021. godine, a kojom su regulirani imovinsko pravni odnosi u svezi dijela nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula u vlasništvu Alda Božac, na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda, u sklopu rekonstrukcije Šišanske ceste, I faza (dionica od postojećeg nogostupa u naselju Busoler do autobusnih ugibališta u naselju Škatari),
- da je navedenom prethodnom nagodbom utvrđeno da će se po zaprimanju Geodetskog elaborata sa Potvrdom Državne geodetske uprave o tehničkoj ispravnosti, pristupiti sklapanju konačne nagodbe odnosno ugovora o kupoprodaji, kojim će se regulirati pitanje otkupa novoformirane nekretnine na kojoj će biti smještena upojna građevina oborinskih voda,
- da je Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 05. ožujka 2021. godine, utvrđena naknada za nekretninu k.č. br. 2720 k.o. Pula u iznosu od 133,00 kn/m²,
- da je Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Ranka Anđelinia, dipl.ing.agr. od 03. svibnja 2021. godine, utvrđena naknada za nasade u iznosu od 2.000,00 kn,
- da je u međuvremenu od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen Geodetski elaborat broj: 204/2021 od 24. rujna 2021. godine, koji ima potvrdu Državne geodetske uprave KLASA: 932-06/2021-02/2121 URBROJ: 541-29-07/2-21-5 od 02. studenog 2021. godine i kojim je formirana nekretnina k.č. br. 2720/2 k.o. Pula površine 1.145 m², na kojoj je smještena upojna građevina oborinskih voda,
- da se Aldo Božac kao vlasnik novoformirane nekretnine k.č. br. k.č. br. 2720/2 k.o. Pula površine 1.145 m², suglasio sa navedenim Procjembenim elaboratima odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. ove Odluke, u svrhu rekonstrukcije prometnice s izgradnjom nogostupa, javne rasvjete i oborinske odvodnje - Šišanske ceste u Puli, između Alda Božac OIB: 72500383494, Pula, Ulica Orban 7 kao prodavatelja, s jedne strane i Grada Pule-Pola OIB: 79517841355, Pula, Forum 1 kao kupca, s druge strane, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji novoformirane nekretnine k.č. br. 2720/2 k.o. Pula površine 1.145 m², uz isplatu kupoprodajne cijene prodavatelju u ukupnom iznosu od 154.285,00 kn, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule-Pola, provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji iz prethodnog stavka ove toč. Odluke, a po provedbi Geodetskog elaborata iz toč. I ove Odluke u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

III

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za komunalni sustav i upravljanje imovinom.

IV

Ovaj Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/21-01/155

URBROJ:2168/01-05-03-0384-21-14

Pula, 07. prosinca 2021.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke, temeljem koje će se u svrhu rekonstrukcije prometnice s izgradnjom nogostupa, javne rasvjete i oborinske odvodnje - Šišanske ceste u Puli, između Alda Božac kao prodavatelja i Grada Pule-Pola kao kupca, sklopiti Ugovor o kupoprodaji novoformirane nekretnine k.č. br. 2720/2 k.o. Pula površine 1.145 m², na kojoj je smještena upojna građevina oborinskih voda za navedenu prometnicu.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Programom građenja komunalne infrastrukture za 2021. godinu određena je gradnja prometnice Šišanske ceste - rekonstrukcija s izgradnjom nogostupa, javne rasvjete i oborinske odvodnje.

Dana 07. travnja 2021. godine, na Zapisniku KLASA: 947-03/21-01/155 URBROJ: 2168/01-03-06-00-0384-21-4, između Alda Božac i Grada Pule-Pola, sklopljena je Prethodna nagodba kojom su regulirani imovinsko pravni odnosi u svezi dijela nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula u vlasništvu Alda Božac, na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda, u sklopu rekonstrukcije Šišanske ceste, I faza (dionica od postojećeg nogostupa u naselju Busoler do autobusnih ugibališta u naselju Škatari).

U zemljišnim knjigama nekretnina k.č. br. 2720 k.o. Pula, dolazi upisana kao vlasništvo Božac Alda pok. Jakova, Pula, Orban 7.

Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 05. ožujka 2021. godine, utvrđeno je da se nekretnina k.č. br. 2720 k.o. Pula nalazi unutar obuhvata PPUG Pule, izvan obuhvata GUP-a Grada Pule, izvan granica građevinskih područja naselja, u zoni namjene P2, a dijelom u zaštitnom pojasu nerazvrstane ceste preuzete iz javnih cesta te je utvrđeno kao zemljište IV kategorije. Stoga je naknada za k.č. br. 2720 k.o. Pula utvrđena u iznosu od 133,00 kn/m².

Navedenom Prethodnom nagodbom utvrđeno je da će se, po zaprimanju Geodetskog elaborata sa Potvrdom Državne geodetske uprave o tehničkoj ispravnosti, pristupiti sklapanju konačne nagodbe odnosno ugovora o kupoprodaji, kojim će se regulirati pitanje otkupa novoformirane nekretnine na kojoj će biti smještena upojna građevina oborinskih voda, i to po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 133,00 kn/m², utvrđenoj navedenim Procjembenim elaboratom.

Procjembenim elaboratom stalnog sudskog vještaka Ranka Anđelinia, dipl.ing.agr. od 03. svibnja 2021. godine, utvrđena je naknada za nasade u iznosu od 2.000,00 kn.

U međuvremenu je od strane društva A.G.G. d.o.o. izrađen Geodetski elaborat broj: 204/2021 od 24. rujna 2021. godine, koji ima potvrdu Državne geodetske uprave KLASA: 932-06/2021-02/2121 URBROJ: 541-29-07/2-21-5 od 02. studenog 2021. godine, a kojim je

formirana nekretnina k.č. br. 2720/2 k.o. Pula površine 1.145 m², na kojoj je smještena upojna građevina oborinskih voda.

Aldo Božac kao vlasnik novoformirane nekretnine k.č. br. k.č. br. 2720/2 k.o. Pula površine 1.145 m², suglasio se sa navedenim Procjembenim elaboratima odnosno sa prijedlogom rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

Uknjižba prava vlasništva u korist Grada Pule-Pola, provesti će se odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji iz toč. II navedene Odluke, a po provedbi Geodetskog elaborata iz toč. I Odluke u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R5-R0470-1-411190 Zemljište - Program gradnje.

Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

P.O. GRADONAČELNIKA
Robert Stemberger, dipl.ing.geod.



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

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

IBAN HR43 2484 0081 1351 4323 9
OIB 35718173629

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA - POLA

Katastarska općina: PULA, MBR 324256

Broj katastarskog plana: 56

Investitor : GRAD PULA - POLA, FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA), OIB: 79517841355

Broj elaborata iz
Zbirke GE:
370/2021

ZA KATASTAR

GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- provedba građevinske dozvole, odnosno drugog akta na temelju kojega je izgrađena građevina

na k.č. 2720 u K.O. PULA

Naziv predmeta: Provedba građevinske dozvole na k.č. 2720, GRAD PULA

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

Klasa: 932-06/2021-02/2121

Ur. broj: 541-29-07/2-21-5

PULA, 02.11.2021

Potvrdio/la: Silvija Mandić

Izradio/la:
Faraguna Mišel

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Faraguna Mišel

Odgovorna osoba pravne osobe
Filip Nikolić, Siniša Ramić

Pula, 24. 09. 2021.

Broj elaborata: 204/2021

Mišel
Faraguna

Digitalno potpisao:
Mišel Faraguna
Datum: 2021.10.14
15:19:59 +02'00'

Mišel
Faraguna

Digitalno potpisao:
Mišel Faraguna
Datum: 2021.11.04
08:48:06 +01'00'

Broj:

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Katastarska općina: **PULA**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PULA

Prijavni list sastavljen: rujan 2021

PRIJAVNI LIST

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD PULA - POLA
FORUM 1, PULA, 52100 PULA (POLA)
OIB: 79517841355

Izradio/la:
Faraguna Mišel

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Faraguna Mišel

Mišel
Faraguna

Digitalno potpisao:
Mišel Faraguna
Datum: 2021.10.14
15:19:04 +02'00'

DOSADAŠNJE STANJE

Redni broj	Broj ZK uloška	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 Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
							jutro	čhv	ha a m ²
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	6107	1/1	BOŽAC ALDO POK. JAKOVA, PULA, ORBAN 7		2720	ORANICA			32 48
							$\Sigma(\Sigma)=$		32 48
							$\Delta(\Sigma)+=-$		00

NOVO STANJE							
Broj ZK uložka	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 Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m ²
9	10	11	12	13	14	15	16
6107	1/1	BOŽAC ALDO, PULA, ULICA ORBAN 7 OIB: 72500383494		2720/1	PULA, ŠIŠANSKA CESTA	ORANICA	21 03
6107	1/1	BOŽAC ALDO, PULA, ULICA ORBAN 7 OIB: 72500383494		2720/2	PULA, ŠIŠANSKA CESTA	ORANICA	21 03 11 45
							11 45
Σ(Σ)=							32 48

$$\Sigma(\Sigma)=32 \ 48$$



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

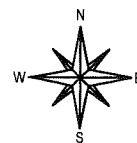
Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T:+385 (0) 52 212 664

F:+385 (0) 52 210 429

E:agg@agg.hr

W:www.agg.hr



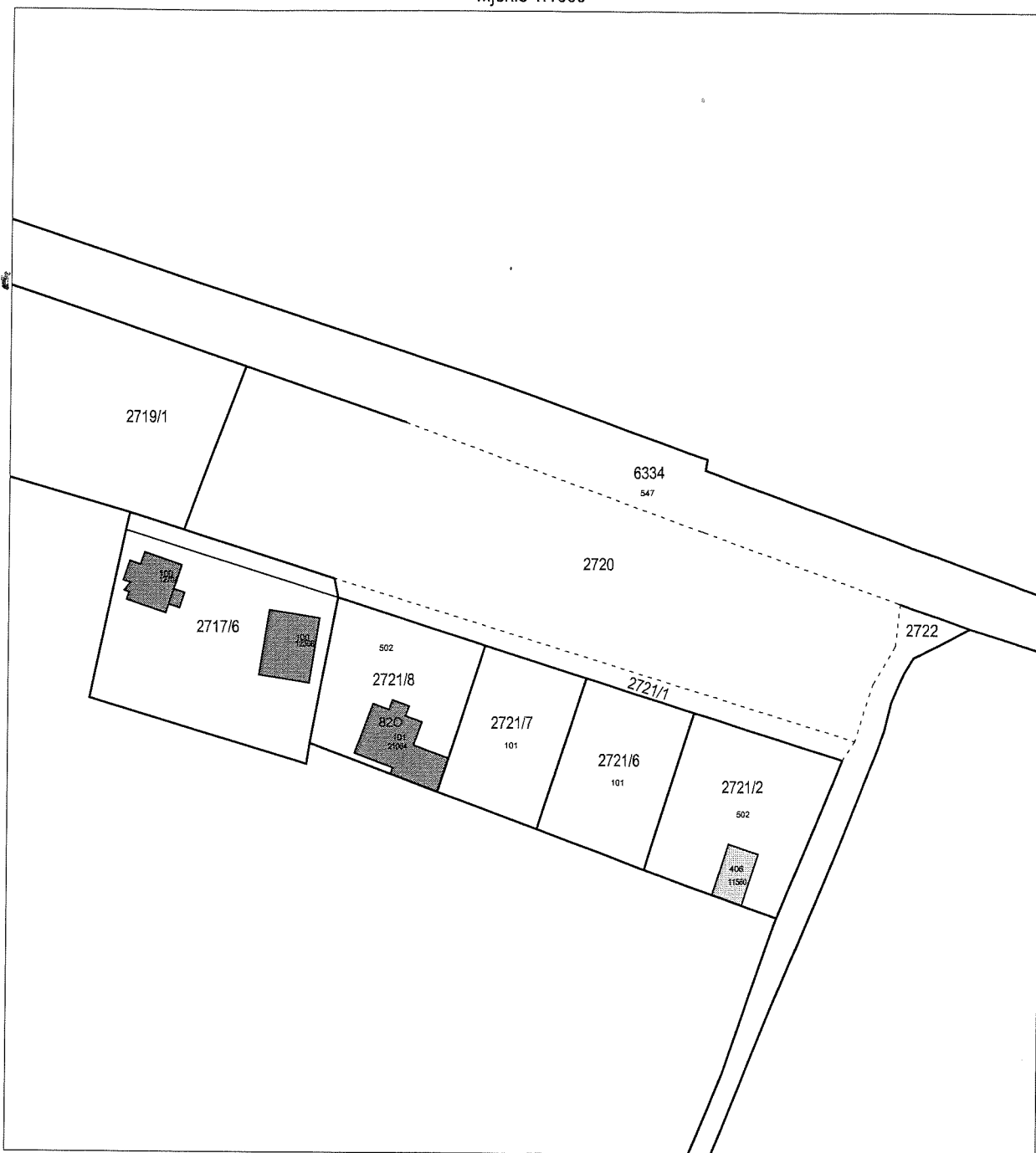
Investitor:
GRAD PULA-POLA
Forum 2, 52100 Pula
OIB: 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- stanje prije promjene -

Mjerilo 1:1000

Katastarska općina: PULA
MBR: 324256
Detaljni list: 56



Izradio:
Mišel Faraguna, mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Mišel Faraguna, mag.ing.geod. et geoinf.

Pula, rujan 2021. godine
Broj elaborata: 204/2021

Mišel
Faraguna

Digitalno potpisao:
Mišel Faraguna
Datum: 2021.10.14
14:46:47 +02'00'



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

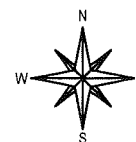
Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula

T: +385 (0) 52 212 664

F: +385 (0) 52 210 429

E: agg@agg.hr

W: www.agg.hr



Investitor:

GRAD PULA-POLA

Forum 2, 52100 Pula

OIB: 79517841355

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

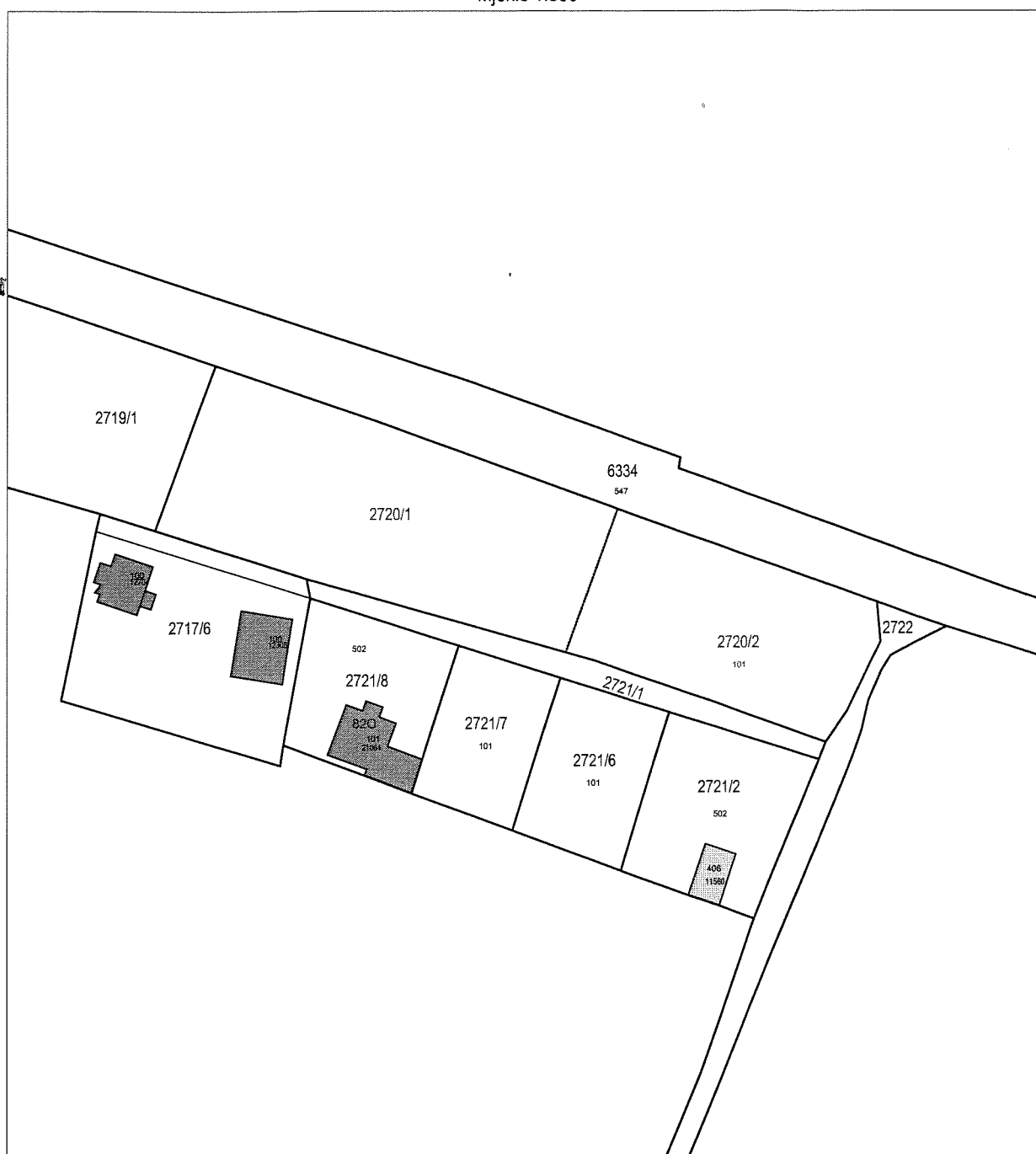
- predloženo novo stanje -

Mjerilo 1:500

Katastarska općina: PULA

MBR: 324256

Detaljni list: 56



Izradio:

Mišel Faraguna, mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:

Mišel Faraguna, mag.ing.geod. et geoinf.

Pula, rujan 2021. godine

Broj elaborata: 204/2021

**Mišel
Faraguna**

Digitalno potpisao:

Mišel Faraguna

Datum: 2021.10.14

14:47:35 +02'00'

RANKO ANĐELINI dipl.ing.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKE STRUKE I
PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

PAZIN 52000, Velanov Brijeg 42

e-mail: vina.andjelini@gmail.com

Rješenje o imenovanju broj: 4Su-2254/08 od 11. ožujka. 2021.

Pazin 3.05.2021.

Naručitelj:

Grad Pula -Pola
Upravni odjel za prostorno uređenje
komunalni sustav i imovinu
Forum 2. 52100 Pula.
OIB:79517841355

PROCJEMBENI ELABORAT

Br.1.

PREDMET: - Procjena tržišne vrijednosti kultura na dijelu k.č.2720 u k.o. Pula, u svrhu izgradnje upojne građevine oborinskih voda – rekonstrukcija Šišanske ceste

Narudžbenica - KLASA: 947-03/21-01/155

Katastarska općina: PULA

Katastarska čestica: 2720

Sadržaj:

A) OPĆI PODACI:

1. Rješenje o imenovanju
2. Primjenjeni propisi i literatura
3. Zadatak

B) NALAZ

4. Položaj, status i stanje nekretnine
5. Zemljišno knjižno stanje
6. Katastarsko stanje
7. Opis kultura
8. Pojašnjenje načina izračuna tržišne vrijednosti kultura
- C) IZRAČUN
9. Izračun vrijednosti kultura
10. Tržišna vrijednost zemljišta
11. Ukupna vrijednost kultura
12. Mišljenje
13. Pretpostavke i ograničenja
14. Izjava procjenitelja



A. OPĆI PODACI

1. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom gospodarske struke i procjeniteljem poljoprivrednog zemljišta



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Puli-Pola
 Ured predsjednika suda
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
 Broj: 4Su-2254/08
 Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I RANKO ANDELINI, OIB: 01397856645, od oca Marčela, rođen 3. siječnja 1962., diplomirani inženjer poljoprivrede – voćar – vinogradar – vinar iz Pazina, Velanov brijeg 42, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom gospodarske struke i procjena poljoprivrednog zemljišta.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ranko Andelini podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom gospodarske struke i procjena poljoprivrednog zemljišta sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ranko Andelini nije evidentiran kao osuđivana osoba.

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

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

2. Primjenjeni propisi, literatura i korišteni podaci:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. (NN 78/15)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/2018)
- Zakon o izmjenama zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 115/2018)
- Pravilnik o agrotehničkim mjerama (NN 22/19)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 69/17)
- Katalog kakulacija poljoprivredne proizvodnje. –grupa autora

3. Zadatak:

Temeljem narudžbenice br.023-01/21-01/3 od 23.04.2021. izdane od *Grad Pula -Pola Upravni odjel za prostorno uređenje komunalni sustav i imovinu* obavio sam očevid na licu mjesta dana 29.04.2021 godine, u postupku utvrđivanja stanja i tržišne vrijednosti kultura za potrebe izgradnje upojne građevine oborinskih voda – rekonstrukcija Šišanske ceste

Očevid sam izvršio zajedno sa vlasnikom nekretnine.

Tržnu vrijednost kultura utvrditi ću prema danu kakvoće i danu vrednovanja 29.04.2021 godine

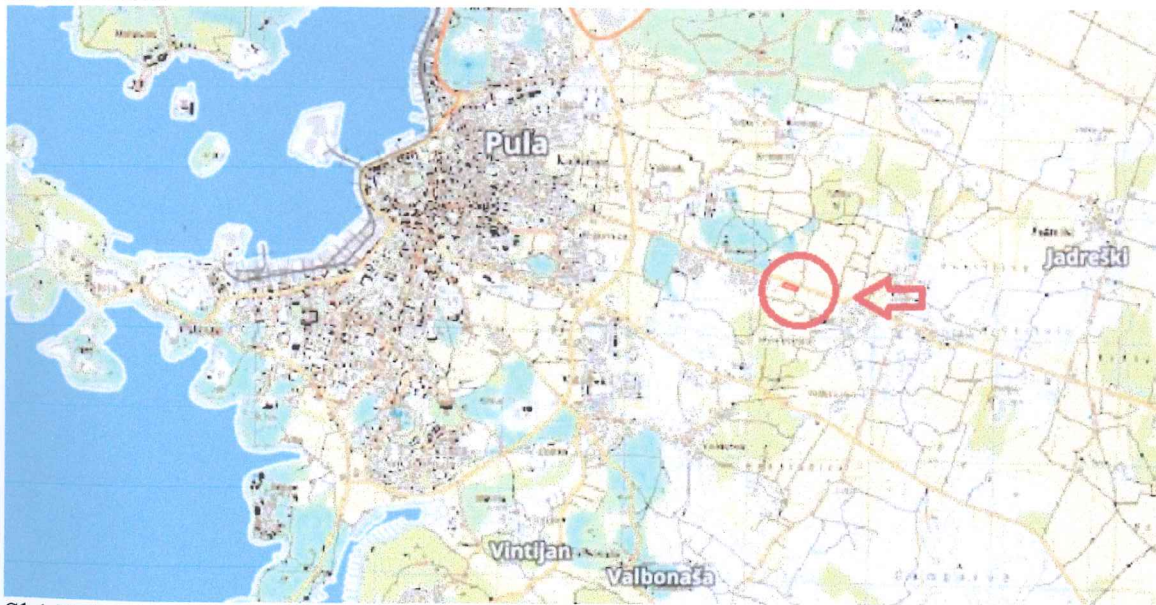
Dan Vrednovanja – predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

Dan kakvoće - predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

B. NALAZ:

4. Položaj, status i stanje nekretnine:

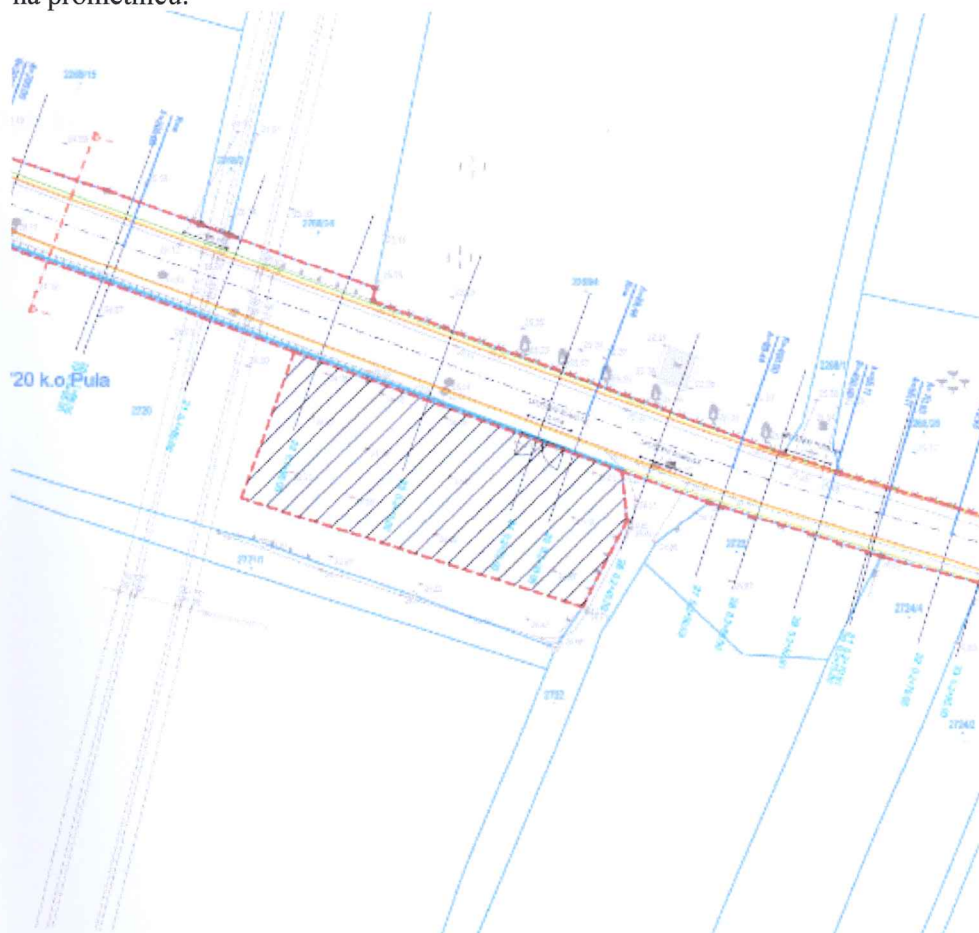
Predmetna nekretnina nalazi se istočno od grada Pule, između naselja Busoler i Škatari, uz prometnicu – Šišanska cesta.



Sl.1. Položaj nekretnine u prostoru.



Sl.2.K.č.2720-položaj nekretnine u prostoru – nekretnina se nalazi na ravnom terenu, u blagoj depresiji u odnosu na prometnicu.



Slika 3. grafički prikaz dijela nekretnine k.č.2720 k.o. Pula na kojoj će se izgraditi upojna građevina oborinskih voda. Izvlastiti će se istočni dio nekretnine.

5. Zemljišno-knjižno stanje:

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige, na ime:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	BOŽAC ALDO POK. JAKOVA, PULA, ORBAN 7	

6. Katastarsko stanje:

Predmetna nekretnina upisana je u katastarskom operatu sa sljedećim podacima:

K.č.	k.č. br.	Upisana Kultura	Ukupna površina nekretnine m ²	Površina izvlaštenja m ²
Pula	2720	oranica	3248	900

7. Opis kultura:

Predmetna nekretnina je zasijana ozimim ječmom koji se nalazi u fazi razvijenog lista zastavica, urednog sklopa, bez vidljivih korova. Na usjevu su primjenjene sve agrotehničke mjere te se očekuje vrhunski prinos (uz povoljne klimatske uvjete). Do žetve nije potrebno primjenjivati nikakve agrotehničke mjere.



Sl.4. Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini prometnice.



Sl.5. – Črnični dio nalazi se u blagoj depresiji u odnosu na prometnicu.



Sl.6. – izvlastiti će se istočni dio nekretnine.



Sl.7. nekretnina je zasijana ozimim ječmom

8. Pojašnjenje načina izračuna tržišne vrijednosti kultura:

Poljoprivredne površine:

Na nekretninama na kojima je izrasla veća ili manja količina drvene mase, a koje se u katastarskom operatu vode kao pašnjak/livada ili oranica, vrijednost takve drvene mase obračunava se kao vrijednost jednokratne sječe, pri čemu se koriste parametri kao kod šume.

Ratarske kulture:

Utvrđuje se vrijednost na osnovu procijenjenog mogućeg prinosa množenog sa prosječnom cijenom proizvoda i umanjeno za preostale varijabilne troškove.

Vrijednost kultura na održavanim livadama i pašnjacima utvrđuje se na osnovu ukupne jednogodišnje količine sijena.

Dugogodišnji nasadi:

Vrijednost dugogodišnjih nasada temelji se na izračunu gubitka na prinosu u vremenu koje je potrebno za formiranje nove biljke do veličine postojećeg habitusa, umanjeno za varijabilne troškove i uvećano za troškove sadnice, sadnje i njege.

- prosječni prinos - procjenjuje se na osnovu veličine habitusa i općeg stanja biljke.
- prodajna cijena – utvrđuje se na osnovu saznanja vještaka o tržištu ploda
- varijabilni troškovi – troškovi koji su izravno povezani sa proizvodnjom
- razdoblje do pune rodosti – utvrđuje se prema pravilima struke

Ukrasno bilje

Vrijednost ukrasnog bilja utvrđuje se na osnovu prodajnih cijena biljaka sličnog habitusa u rasadnicima uvećano za trošak dostave, sadnje i njege.

Šumske nekretnine i šumski proizvodi

Vrijednost drvene mase, utvrđuje se na način da se procijenjena količina drvene mase pomnoži sa prodajnom cijenom na panju. Prilikom utvrđivanja cijene drvene mase, služi se cjenikom glavnih šumskih proizvoda Hrvatskih šuma d.o.o. za 2021. godinu i priloženim tablicama za Quercus petraea – Hrast kitnjak, Quercus robur – hrast lužnjak, Castanea sativa – kesten, Robinia pseudoaccacia -bagrem i utvrđenom jedinstvenom cijenom za ogrijevno drvo I razreda kakvoće od 142,00 kn/m³ što iznosi 205,9 kn/pr.m. (1 m³ = 1,45 pr.m.) Za Pinus nigra – crni bor sukladno tablici, ovisno o stanju stabla utvrđuje se cijena za ogrijevno drvo od 50,00 kn/m³ tj. 72,50 kn/pr.m. ili kao rudno drvo po cijeni od 141,00 kn/m³ tj. 204,45 kn/pr.m. Prodajna cijena iskazuje se kao cijena na panju, bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost. Količina drvene mase utvrđuje se iskustveno na osnovu visine, debljine i gustoće stabala.

C. IZRAČUN:**9. Izračun vrijednosti kultura:**

Ulazni parametri:

- ukupni prinos kg/ha -----	7.777
- cijena zrna (na bazi do 13% vlage) kn/kg. -----	2,40
- slama kg. -----	300
- cijena slame kn/kg. -----	1,0
- cijena kombajniranja kn/ha. -----	700,00

Izračun:

Red.br.	k.č. br.	Kultura	Količina	Izračun	Iznos Kn.
1.	2720	Ječam zrno	700 kg.	700 kg. x 2,4 kn = 1.680,00 kn.	1.680,00
		Slama	350 kg.	300 kg. x 1,0 kn. = 300,00 kn.	300,00

UKUPNO: 1.980,00 kn.

Ukupni prihod ----- 1.980,00 kn.

Preostali varijabilni troškovi (kombajniranje) ----- - 63,00 kn.

UKUPNA ŠTETA 1.917,00 KN**10. Tržna vrijednost zemljišta:**

Utvrđivanje tržne vrijednosti zemljišta nije predmet ovog elaborata.

11. UKUPNA VRIJEDNOST KULTURA:

Ukupna vrijednost kultura predstavlja vrijednost svih zatečenih kultura na dan očevida te iznosi :

2.000,00 KN.Napomena: *Krajnji iznos tržne vrijednosti kultura zaokružen je sukladno članku 68. stavku 13. točki 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN. Br. 105/15)***12. Mišljenje:**

Sukladno zatečenom stanju nekretnine i kultura, danom očevida, mišljenja sam da je iznos naveden u točki 11. nalaza pravična naknada vlasniku zemljišta temeljem vrijednosti kultura.

13. Pretpostavke i ograničenja:

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti kultura od strane Stalnog Sudskog vještaka Ranka Anđelinija, Velanov Brijeg 42, Pazin (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 2 godine.

procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene pedološke ili druge analize tla.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

14. Izjava procjenitelja

- U skladu sa Čl. 9. Zakona (st.2), kao vještak procjenitelj dajem izjavu da sam ovaj nalaz izradio nepristrano tj. da ne postoje bilo kakvi nedopustivi utjecaji, neuobičajeni ili osobni odnosi ovisnosti ili sukob interesa.
- Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

U Pazinu, 3.05.2021.

Izradio
Ranko Anđelini
Stalni Sudski vještak
Gospodarske struke i
procjenitelj poljoprivrednog zemljišta

Prilog:

- narudžbenica
- neslužbena kopija izvatka iz zemljišne knjige



**PROCJEMENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE RADI
rekonstrukcije dijela Šišanske ceste- prometne površine s oborinskom odvodnjom i JR**



NEKRETNINA : dio k.č.br. 2720 k.o. Pula površine 900 m2

VLASNICI : 1. Vlasnički dio: 1/1
: BOŽAC ALDO POK. JAKOVA, PULA, ORBAN 7

NARUČITELJ : Grad Pula

PULA, 05.03.2021.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište izvan granica građevinskog područja naselja, namjene P2, dio zaštitni pojas postojeće nerazvrstane prometnice
oznaka matičnih k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	2720
oznaka novih k.č. u katastru zemljišta, k.o. Pula	
površina zemljišta na kojoj se planira prometnica- sustav odvodnje: (m ²)	900
Tržišna vrijednost dijela zemljišta na kojem se planira prometnica-sustav odvodnje (kn)	119,700.00
Posljedični dobici (kn)	0.00
Posljedični gubici (kn)	0.00
Ukupno naknada za dio k.č.br. 2720 k.o.Pula (kn)	119,700.00
Ukupno naknada za dio k.č.br. 2720 k.o.Pula- prometnica-sustav odvodnje (kn)- zaokruženo	120,000.00
Naknada za uklonjene građevine (kn):	0.00
Ukupno naknada za dio k.č.br. 2720 k.o.Pula- prometnica - sustav odvodnje s građevinama (kn)	119,700.00
Ukupno naknada za dio k.č.br. 2720 k.o. Pula- prometnica- sustav odvodnje s građevinama (kn)- zaokruženo	120,000.00
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.:4 Su-100/17-2



1. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



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 HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjska 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 I abinjan 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, Lošinjska 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 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN RH 105/2015)

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

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, 11/19, 13/19-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, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21 i 4/21)
- Glavni projekt -Rekonstrukcija dijela Šišanske ceste-prometne površine s oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom- Mapa 2/4: Projekt oborinske odvodnje, ÖHLINGER I PARTNER d.o.o. Zajednička oznaka projekta : 51-12/20, Broj projekta: 51-12/20-GP/00, prosinac 2020.

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja- Grada Pule, : Temeljem Narudžbenice Klasa:023-01/20-01/3, Urbroj: 2163/1-03-06-00-0384-21-103 od 03. ožujka 2021. godine, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine radi rekonstrukcije dijela Šišanske ceste- izgradnja sustava odvodnje sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

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

Dan kakvoće: 03.03.2021. (DAN OČEVIDA)

Dan vrednovanja: 05.03.2021. (DAN IZRADE NALAZA)

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. Zemljište se nalazi unutar obuhvata PPUG Pule, izvan obuhvata GUPa Grada Pule, izvan granica građevinskih područja naselja, u zoni namjene P2, dijelom u zaštitnom pojasu postojeće nerazvrstane ceste preuzete iz javnih cesta. S obzirom na namjenu i položaj zemljište je IV kategorije, atraktivno zbog svog položaja u odnosu na građevinsko zemljište u naselju (blizina građevinskog područja).

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

4. Opis nekretnine k.č. br.

2720

k.o. Pula

Zemljišta su u naravi poljoprivredne površina- oranica.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

Nekretnina je upisana u z.k.ul.6107 k.o. Pula, vlasnik Božac Aldo

Površina k.č.br.2720 k.o. Pula upisana u zemljišnoj knjizi iznosi 3.248 m², kulture - oranica.

Upisane kulture i površina zemljišta istovjetne su katastru kao u zemljišnoj knjizi, posjednik je vlasnik



4.2. Lokacija nekretnine

k.č. 2720 k.o. Pula na ortofoto podlozi



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

nekretnina je u naravi poljoprivredna površina-oranica

4.4. Komunalna infrastruktura

U zoni u kojoj se nekretnina nalazi izgrađena je komunalna infrastruktura, južno od nekretnine izgrađene su građevine koje su priključene na komunalnu infrastrukturu.

4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

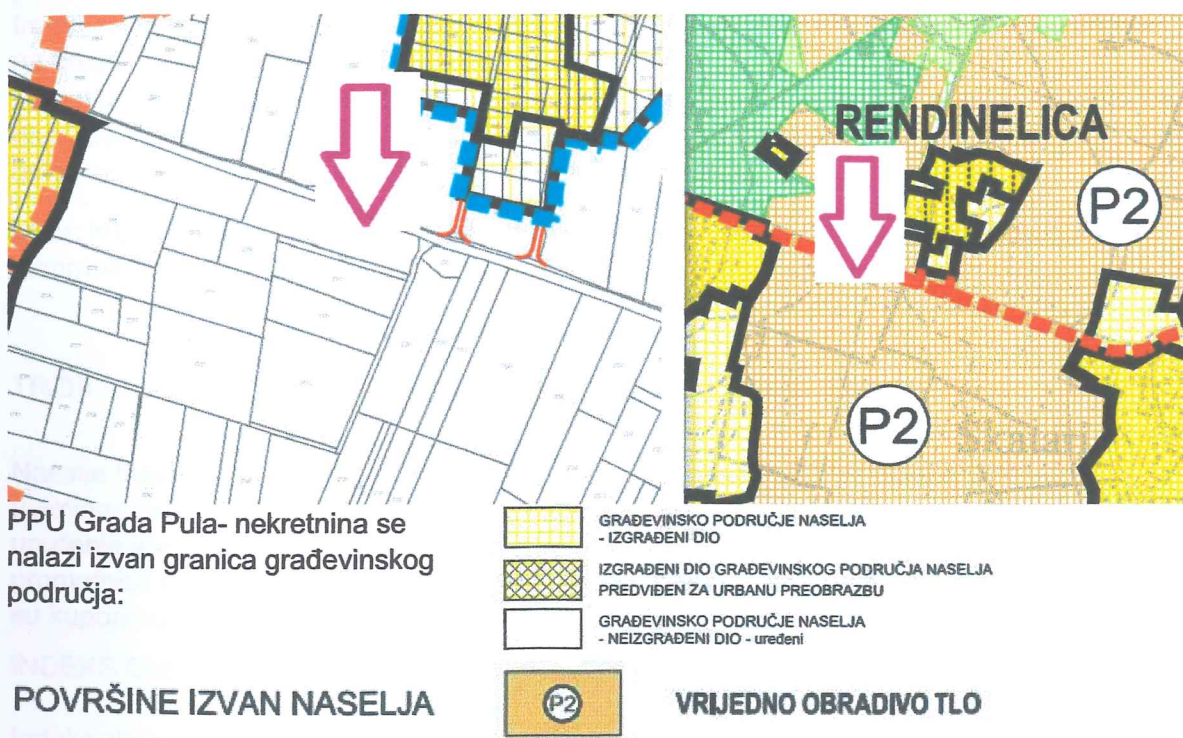
Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, zemljište nije predviđeno za gradnju sukladno pozitivnim propisima.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Prema PPU Grada Pule zemljište se nalazi izvan granica građevinskih područja naselja, u zoni namjene P:



Uvjeti korištenja PPU Grada Pule: Na vrijednim obradivim tlima P2 (sva su izvan prostora ograničenja ZOP-a) mogući su sljedeći zahvati u prostoru: farme za uzgoj stoke i peradarske farme, vinogradarsko-vinarski, voćarski i uljarski pogoni sa kušaonicama, staklenici i plastenici bez pratećih i s pratećim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda. **U ovim područjima mogu se graditi i sve potrebne prometne građevine i građevine infrastrukture.** U ovim područjima ne mogu se graditi građevine drugih namjena osim poljoprivredne niti prostorije drugih namjena u građevinama poljoprivredne namjene, osim postojećih građevina koje se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita. **U ovim područjima ne mogu se graditi pomoćne poljoprivredne građevine definirane ovim Planom (pčelinjaci, manje poljoprivredne i slične građevine).**

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Prvi rezultati DZS-a upućuju na rekordan pad realnog BDP-a u drugom tromjesečju 2020. godine. Gospodarska aktivnost pritom je smanjena za 15,1% na godišnjoj, odnosno za 14,9% na tromjesečnoj razini, što je zamjetno više od projekcije HNB-a iz lipnja tekuće godine. Smanjenje ukupnog bruto domaćeg proizvoda posljedica je pada inozemne potražnje, poglavito izvoza usluga, te domaće potražnje. Najveće smanjenje na godišnjoj razini kod sastavnica domaće potražnje zabilježeno je kod investicija, a snažno je pala i osobna potrošnja.

S druge strane, potrošnja države blago je porasla, za 0.7 % na godišnjoj razini. Uvoz robe i usluga zamjetno se smanjio u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ali manje od ukupnog izvoza, pa je doprinos neto inozemne potražnje gospodarskom rastu bio negativan. Razliku između ostvarenja i projekcije HNB-a iz lipnja najviše objašnjavaju ostvarenja koja se tiču inozemne potražnje.

Naime, ukupni doprinos neto inozemne potražnje negativniji je od očekivanog poglavito zbog znatno manjeg pada ukupnog uvoza. Doprinos pada domaće potražnje također je nešto veći od procijenjenog.

Prema sezonski prilagođenim podacima, BDP je u drugom tromjesečju pao za 14,9 posto u odnosu na prethodni kvartal, dok je na godišnjoj razini potonuo 15,1 posto. To su slabiji podaci u odnosu na prosjek Europske unije. Prema podacima Eurostata, u drugom tromjesečju gospodarstvo EU-a palo je 11,7 u odnosu na prethodni kvartal, dok je u odnosu na drugi kvartal prošle godine pad iznosio 14,1 posto.

Model brze procjene BDP-a, temeljen uglavnom na podacima za srpanj, trenutačno sugerira da bi BDP u trećem tromjesečju mogao porasti u odnosu na drugo tromjesečje, ali pritom ipak ostati znatno niži nego u istom razdoblju prethodne godine.

Izvor: <https://www.poslovnih.hr/hrvatska/hrvatsko-gospodarstvo-u-drugom-tromjesecju-palo-rekordnih-15-posto-4248334>, 28.kolovoz 2020.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU naselja Busoler

Naselje Busoler nije atraktivno u lokalnom okruženju (grad Pula); postojeće građevine uglavnom su obiteljske kuće. Gradnju naselja nije pratila izgradnja komunalne infrastrukture i uređenje javnih površina. Posljednjih godina naselje se uređuje, rekonstruiraju se prometnice i gradi ostala komunalna infrastruktura. 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 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.

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾							
Godina	Tromjesečje						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1.tr.	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	2.tr.	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	3.tr.	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	4.tr.	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	1.tr.	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59
	2.tr.	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24
	3.tr.	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98
	4.tr.	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64
2020.	1.tr.	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	2.tr.	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	3.tr.	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Poredbene nekretnine iste namjene: zemljišta namjene P2 smještena na rubu građevinskog područja, uz postojeću prometnicu, komunalno opremljena, nisu pronađene u bazi e-nekretnine, s obzirom na navedeno kao poredbene nekretnine koriste se nekretnine namjene S koje se nalaze na području naselja Busoler. U postupku procjene utvrdit će se vrijednost nekretnine namjene S za I kategoriju, a nakon toga će se vrijednost nekretnina u zoni namjene P2 izračunati primjenom kriterija kategorije zemljišta, te će se zemljište namjene P2 procijeniti sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina kao zemljište IV kategorije:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Podaci o prodanim nekretninama u zoni stambene namjene S pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se zapadno od promatrane nekretnine, u zoni stambene namjene (namjena S, način gradnje 4), zemljišta su I i II kategorije.

Sve poredbene nekretnine imaju istu vrijednost Kis-a, u postupku procjene, s obzirom na opisano, pretpostavit će se, u postupku izračuna vrijednosti zemljišta I kategorije, da i procjenjivana nekretnina ima isti Kis.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbena nekretnina 1, IDZKC 1241159, 1 k.č., ugovor o kupoprodaji od 15.11.2019., kupoprodajna cijena 372.225.45 kn, površina 600 m² (620.38 kn/m²), Zemljište I kategorije
2. Poredbena nekretnina 2, IDZKC 998125, dio 1 k.č., ugovor o kupoprodaji od 15.03.2018., kupoprodajna cijena 60.000.00 kn, površina 129 m² (465.12 kn/m²), Zemljište II kategorije (suvlasnički dio, nije gradivo kao samostalna cjelina).
3. Poredbena nekretnina 3, IDZKC 916996, dio 1 k.č., ugovor o kupoprodaji od 15.03.2018., kupoprodajna cijena 120.000.00 kn, površina 258 m² (465.12 kn/m²), Zemljište II kategorije (suvlasnički dio, nije gradivo kao samostalna cjelina).

**Izračun poredbenom metodom, čl. 27.
Pravilnika**

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Busoler	Busoler	Busoler	Busoler
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		15.11.2019.	15.03.2018.	15.03.2018.
prodajna/tražena cijena		372,225.45	60,000.00	120,000.00
Površina (ukupna površina)	900.00	600.00	129.00	258.00
Cijena po m ²		620.38	465.12	465.12
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	126.91	120.35	110.54	110.54
Vremensko usklađenje		105.45%	114.81%	114.81%
Korigirana vrijednost po m2		654.19	534.00	534.00
Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku	I	I	II, K=0.8	II, K=0.8
Prilagodba	1.00	1.00	1.25	1.25
Prilagođena prodajna cijena po m2		654.19	667.49	667.49
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11. Pravilnika	1.200	1.200	1.200	1.200
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		654	667	667
indikator vrijednosti po m2	663	654	667	667

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (kn/m2)

663

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			8.81	-4.49	-4.49
Odstupanje od prosjeka (%)			1	-1	-1
Kvadrat odstupanja			77.60	20.20	20.20
σ (standardno odstupanje)	6.27	1%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	12.54	0.02	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

663

kn / m2

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine dio k.o. Pula -planirana prometnica i sustav odvodnje

2720

Zemljište namijenjeno za rekonstrukciju prometnice IV je kategorije, poljoprivredno tlo P2, nije dozvoljena gradnja građevina visokogradnje. S obzirom na Prilog 4.: Orientacijske odnose vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju, pri čemu je minimani udjel za zemljište III kategorije 25 %. Za zemljište koje je predmet ovog postupka odabran je udjel od 20 % u odnosu na zemljište I kategorije u zoni. Koefficient 0.20 odabran je s obzirom na položaj zemljišta u odnosu na blizinu građevinskog zemljišta.

Vrijednost zemljišta na kojem se planira izgradnja prometnice i sustava odvodnje :

$$J_c = 0.2 * 663 \text{ kn/m}^2 = 133 \text{ kn/m}^2$$

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	Ukupna vrijednost (kn)
2720	900	133	119,700.00
Ukupno:	900		119,700.00

8. Mišljenje i zaključak o statusu preostalog dijela nekretnine

Preostali dio nekretnine može se koristiti na isti način (poljoprivredna površina).

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

Posljedični gubici Nema drugih umanjavanja vrijednosti odnosno posljedičnih gubitaka

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

Iznos naknade (kn)	=	Tržišna vrijednost dio k.č. br. 2720 k.o. Pula (kn)	+	Naknada za posljedični gubitak (kn)	-	Naknada za posljedični dobitak (kn)
119,700.00	=	119,700.00	+	0.00	-	0.00

Procjenjena vrijednost naknade za otkup zemljišta za prometnicu iznosi:

$$119,700.00 \text{ kn} / 900.00 \text{ m}^2 = 133.00 \text{ kn/m}^2$$

10. Posljedični gubici- građevine

Nema posljedičnih gubitaka

Ukupno naknada za uklonjene građevine:	0.00 kn
---	----------------

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

VEZA LISTOVA:
LIST 1 LIST 2

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekrentina. Izvadak iz zemljišne knjige i preslik katasarskog plana prileže ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

Ana Hećimović, dipl.ing. građ.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.



ALPHA
CONSULTING D.O.O



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 04.03.2021. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 6107

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4301/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2144	ORANICA			11430	
2.	2145/1	PAŠNJAK			22697	
3.	2193/2	ORANICA				
4.	2203	ORANICA			1580	
5.	2205/1	PAŠNJAK			650	
6.	2205/4	ORANICA, PAŠNJAK			8476	
7.	2264	ORANICA			4222	
8.	2720	ORANICA			3248	
		UKUPNO:			52303	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BOŽAC ALDO POK. JAKOVA, PULA, ORBAN 7	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.03.2021.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.O. PULA, 324256
k.č. br.: 2720

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 05.03.2021