

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 28. travnja 2021. godine, donosi

ZAKLJUČAK **o prihvatu prijedloga prethodne nagodbe**

I

Prihvata se prijedlog prethodne nagodbe utvrđen na Zapisniku KLASA: 947-03/21-01/155 URBROJ: 2168/01-03-06-00-0384-21-4 od 07. travnja 2021. godine, kojim se regulira rješavanje imovinsko pravnih odnosa u svezi dijela nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula, u vlasništvu Alda Božac iz Pule, Ulica Orban 7, na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda, u sklopu rekonstrukcije prometnice Šišanske ceste (I faza), koji čini sastavni dio ovog Zaključka.

II

Provođenje ovog Zaključka povjerava se Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu Grada Pule.

III

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom njegova donošenja.

KLASA:947-03/21-01/155
URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-21-8
Pula, 28. travnja 2021.

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, 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 Zaključka kojim se prihvaća prijedlog prethodne nagodbe utvrđen na Zapisniku KLASA: 947-03/21-01/155 URBROJ: 2168/01-03-06-00-0384-21-4 od 07. travnja 2021. godine, kojim se regulira rješavanje imovinsko pravnih odnosa u svezi dijela nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula, u vlasništvu Alda Božac iz Pule, Ulica Orban 7, na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda, u sklopu rekonstrukcije prometnice Šišanske ceste I faza.

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.

U tijeku je priprema projektne dokumentacije - glavnog projekta za ishođenje građevinske dozvole za rekonstrukciju Šišanske ceste, I faza (dionica od postojećeg nogostupa u naselju Busoler do autobusnih ugibališta u naselju Škatari). U obuhvatu navedenog projekta je dio nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula u površini od cca 900 m², na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda. Po ishođenju Građevinske dozvole za navedeni zahvat u prostoru, pristupiti će se izradi Geodetskog elaborata kojim će biti utvrđen broj novoformirane katastarske čestice na kojoj je predviđena izgradnja upojne građevine oborinskih voda, kao i površina iste.

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.

Prijedlogom prethodne nagodbe utvrđeno je da će se, po zaprimanju Geodetskog elaborata sa Potvrdom Državne geodetske uprave o tehničkoj ispravnosti, pristupiti sklapanju konačne Nagodbe, kojom će se regulirati pitanje otkupa novoformirane nekretnine na kojoj će biti smještena upojna građevina oborinskih voda, na način da se između Alda Božac kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca sklopi Ugovor o kupoprodaji navedene novoformirane nekretnine, i to po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 133,00 kn/m², utvrđenoj navedenim Procjembenim elaboratom.

Toč. 4. Prethodne nagodbe, Aldo Božac kao vlasnik nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula, daje suglasnost Gradu Puli za ulazak u posjed i izvođenje radova na dijelu nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula, na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda, sa danom stupanja na snagu ove Prethodne nagodbe.

Toč. 5. Prethodne nagodbe utvrđeno je, ukoliko radovi na izgradnji upojne građevine oborinskih voda na predmetnoj nekretnini započnu prije nego vlasnik Aldo Božac ubere usjeve zasađene na istoj, Grad Pula će uz naknadu za zemljište, isplatiti Aldu Božac i naknadu za nasade, koja će biti utvrđena Procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka gospodarske struke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine trebala bi teretiti poziciju R3-R0470-411190 Zemljište - Program gradnje.


Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

PROČELNICA
Ingrid Bulian, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I
IMOVINU

Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTÀ DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA,
AGLI AFFARI COMUNALI E AL
PATRIMONIO

Sezione per la gestione del patrimonio

KLASA:947-03/21-01/155

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-21-4

ZAPISNIK

sastavljen dana 07. travnja 2021. god. u prostorijama Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, u Puli, Forum 2, u predmetu „Rješavanje imovinsko pravnih odnosa - projektna dokumentacija - Šišanska cesta“.

Prisutni:

Za Grad Pulu:

1. Ingrid Bulian, pročelnica
2. Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika
3. Ivana Vujinović Legović, voditelj postupka

Stranka:

1. Aldo Božac
iz Pule, Ulica Orban 7

Utvrđuje se da je u prostorije ovog Upravnog odjela pristupio Aldo Božac iz Pule, Ulica Orban 7, radi sporazumnog rješavanja imovinsko pravnih odnosa vezanih uz dio nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula površine cca 900 m², na kojem dijelu je u sklopu rekonstrukcije prometnice Šišanske ceste u Puli, projektirana upojna građevina oborinskih voda.

Utvrđuje 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 u tijeku priprema projektne dokumentacije - glavnog projekta za ishođenje građevinske dozvole za rekonstrukciju Šišanske ceste, I faza (dionica od postojećeg nogostupa u naselju Busoler do autobusnih ugibališta u naselju Škatari),
- da je u obuhvatu navedenog projekta dio nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula u površini od cca 900 m², na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda,
- da će se po ishođenju Građevinske dozvole za navedeni zahvat u prostoru, pristupiti izradi Geodetskog elaborata kojim će biti utvrđen broj novoformirane katastarske čestice na kojoj je predviđena izgradnja upojne građevine oborinskih voda, kao i površina iste,
- da 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 da je ista zemljište IV kategorije. Stoga je naknada za k.č. br. 2720 k.o. Pula utvrđena u iznosu od 133,00 kn/m².

Nazočna stranka Aldo Božac izjavljuje: „Suglasan sam s procjenom sudskog vještaka.“

Predlaže se, sukladno svim prethodno utvrđenim okolnostima i činjenicama, da se Gradonačelniku Grada Pule, radi donošenja Zaključka o prihvatu prethodne nagodbe, uputi sljedeći prijedlog

PRETHODNE NAGODBE

1. Utvrđuje se da je u tijeku priprema projektne dokumentacije - glavnog projekta za ishodovanje građevinske dozvole za rekonstrukciju Šišanske ceste, I faza (dionica od postojećeg nogostupa u naselju Busoler do autobusnih ugibališta u naselju Škatari), u obuhvatu kojeg projekta je dio nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula u površini od cca 900 m², na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda.
2. Broj novoformirane katastarske čestice koja će nastati parcelacijom nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula i na kojoj će biti smještena upojna građevina oborinskih voda, kao i površina navedene novoformirane katastarske čestice, biti će utvrđeni Geodetskim elaboratom, koji će se izraditi po ishođenoj Građevinskoj dozvoli za navedeni zahvat u prostoru.
3. Po zaprimanju Geodetskog elaborata iz toč. 2. ove Prethodne nagodbe, sa Potvrdom Državne geodetske uprave o tehničkoj ispravnosti, pristupiti će se sklapanju konačne Nagodbe, kojom će se regulirati pitanje otkupa novoformirane nekretnine na kojoj će biti smještena upojna građevina oborinskih voda, na način da se između Alda Božac kao prodavatelja i Grada Pule kao kupca, sklopi Ugovor o kupoprodaji navedene novoformirane nekretnine, i to po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 133,00 kn/m², utvrđenoj Procjembenim elaboratom stalne sudske vještakinje Ane Hećimović, dipl.ing.građ. od 05. ožujka 2021. godine.
4. Aldo Božac, kao vlasnik nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula, daje suglasnost Gradu Puli za ulazak u posjed i izvođenje radova na dijelu nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula, na kojem je projektirana upojna građevina oborinskih voda, sa danom početka izvođenja navedenih radova.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

5. Ukoliko radovi na izgradnji upojne građevine oborinskih voda na dijelu nekretnine k.č. br. 2720 k.o. Pula, započnu prije nego Aldo Božac ubere usjeve zasadene na istoj, Grad Pula će uz naknadu za zemljište, isplatiti Aldo Božac i naknadu za nasade, koja će biti utvrđena Procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka gospodarske struke.
6. Ova Prethodna nagodba stupa na snagu danom njezina prihvata od strane Gradonačelnika Grada Pule.

Zapisnik je stranci pročitao, na isti nema primjedbi te ga vlastoručno potpisuje.

Za Grad Pulu:

Stranka:

The stamp contains the following text: REPUBLIKA HRVATSKA, ŽUPANIJA ISTRANSKA, GRAD PULA - POLA, Upravni odjel za prostorno uređenje, Upravni odjel za statistiku i inoizvođenje, Pula - Pola, Assessorato urbanistico, CITTÀ DI PULA - POLA, REGIONE ISTRIANA, REPUBBLICA DI CROAZIA.

**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 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 HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjka 19 a, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom građiteljske 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, 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

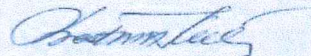
Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

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 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

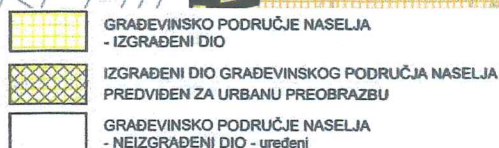
Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, zemljište nije predviđeno za gradnju sukladno pozitivnim propisima.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

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



PPU Grada Pula- nekretnina se nalazi izvan granica građevinskog područja:



POVRŠINE IZVAN NASELJA



VRIJEDNO OBRADIVO TLO

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 platenici 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.poslovni.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
	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 postocima
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.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	15.11.2019.	15.03.2018.	15.03.2018.
Datum transakcije		372.225.45	60.000.00	120.000.00
prodajna/trazena cijena		600.00	129.00	258.00
Površina (ukupna površina)	900.00	620.38	465.12	465.12
Cijena po m ²				
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
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	12.54	0.02	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. Koeficijent 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:

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

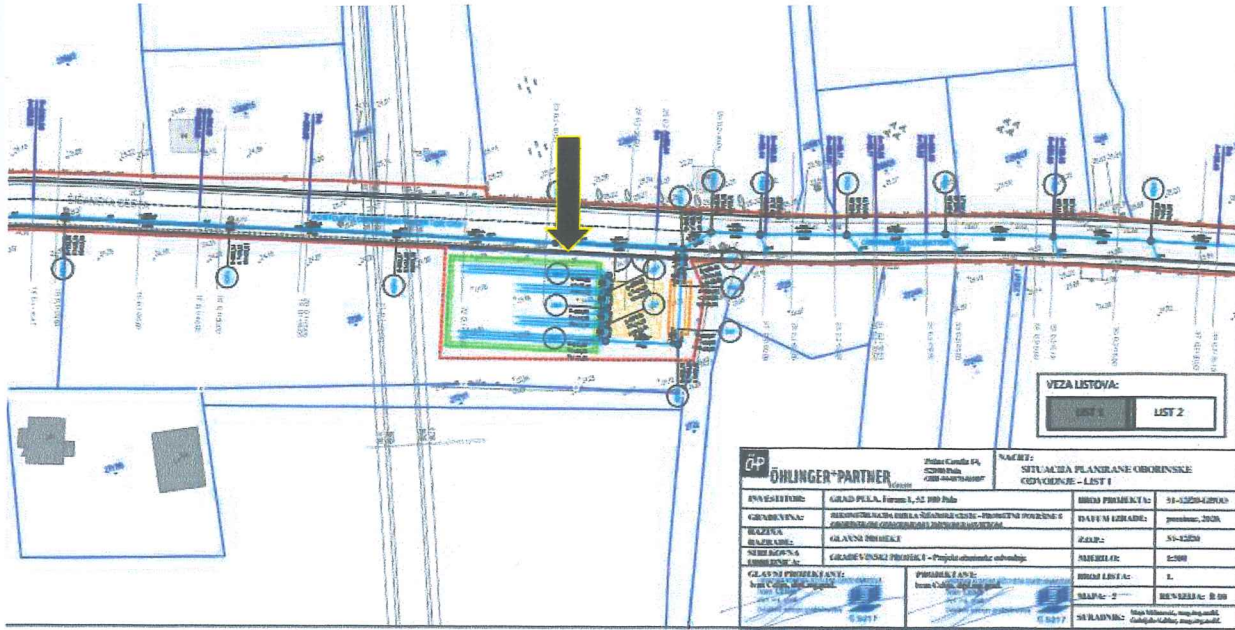
10. Posljedični gubici- građevine

Nema posljedičnih gubitaka

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

Naknade za nasade nisu predmet ovog elaborata.

Izvatci iz tehničke dokumentacije:



11 Prilozi i dokumentacija

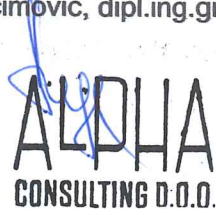
U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekrentina. Izvadak iz zemljišne knjige i preslik katasarskog plana prileže ovom nalazu. Projektnu dokumentaciju na osnovu koje su utvrđeni opisi planiranog zahvata u prostoru posjeduje naručitelj.

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

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



Direktorica:
Ana Hećimović, dipl.ing. građ.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI 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	šhv	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.

