

Ljiljana Mardešić**Stalni sudski vještak graditeljske struke**

e mail:lili.sudskivjestak@gmail.com

Pula,07.08. 2024.god.

NARUČITELJ:KOCKA D.O.O.,
OIB: 56837040513,
KAŠIĆEVA ULICA, PULA**PROCJEMBENI ELABORAT**
Nalaz i mišljenjeDan vrednovanja: 07.08.2024.godine
Dan kakvoće: 07.08.2024.godine
Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Zadatak procjene:	Procjena vrijednosti prava
Nekretnina:	Zemljište
Katastarska čestica :	k.č.br. 2655/16, 2655/25, 2655/26, sve k.o.Pula

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA : 1.200,00 €

Ovaj procjembeni elaborat je digitalno ovjeren.

OPĆI UVJETI PROCJENE

- Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

- Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

- Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

- Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, i to na dan procjene.

- Ogranicenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

- Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno

autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

SADRZAJ**1. POPIS PRIMJENJENE LITERATURE**

2.1. Vlasništvo

2.2. Svrha

2.3. Lokacija

2.4. Očivid

3. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE**4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA/KAMATE****6. ZAKLJUČAK****7. IZJAVA**

Prilozi

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12, 59/20, 154/20)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 98/18)

- 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, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)

- Važeći građevinski normativi i propisi u RH

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 16 od veljače 2016., HNB, www.hnb.hr

- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

2.1. Vlasništvo : KOCKA D.O.O., OIB: 56837040513, KAŠIĆEVA ULICA - VIA BARTOL KAŠIĆ 4, PULA

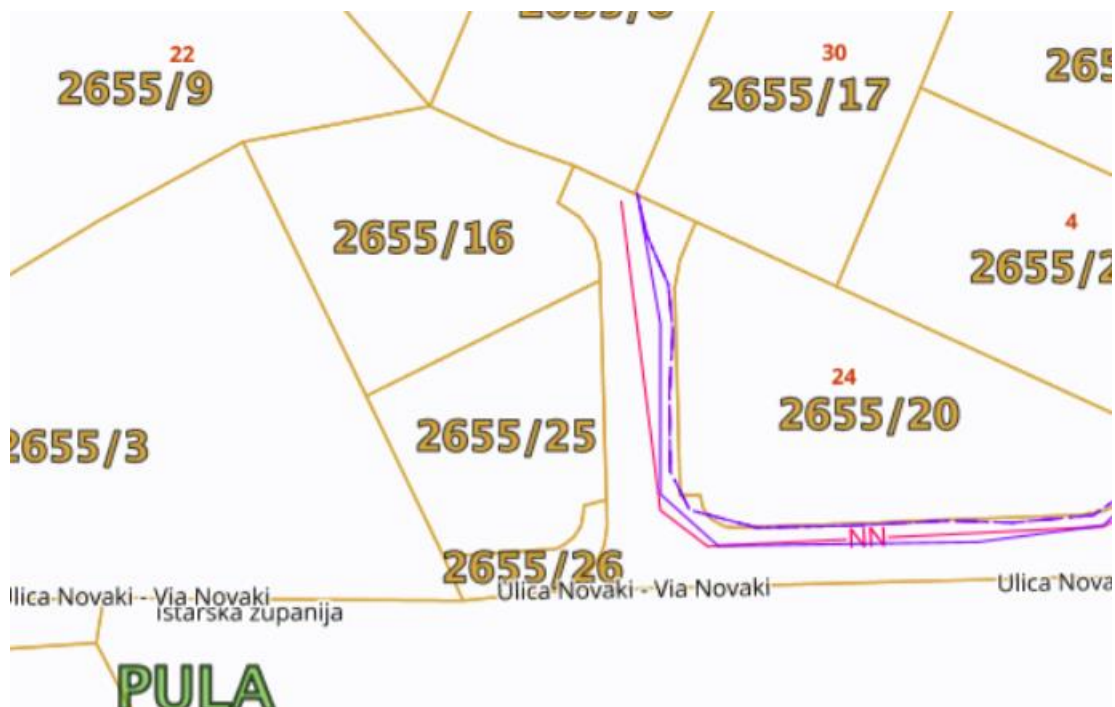
2.1.1. Tertovnica: UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA

2.2. Lokacija

Lokacija nekretnine :

Unutar administrativnih granica Općine Ližnjan, naselje Šikići.

Mikrolokacija zone predstavljaju katastarske čestice unutar naselja, infrastrukturno u razvoju.



„ISPU“



www.katastar.hr

2.3. Očevid

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Zemljište je neizgrađeno i neograđeno.

Zemljištu se pristupa iz Ulice Novaki.





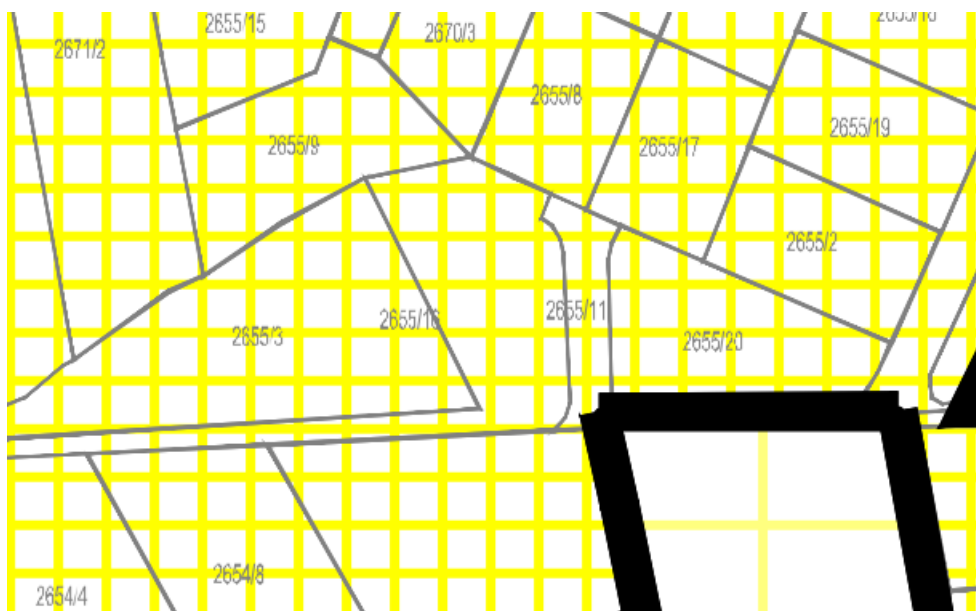
3. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Vazeci prostorni planovi:

- 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)

predmetne katastarske cestice nalaze se **unutar** granica građevinskog područja naselja



PPU K.P.5.2. građevinska područja

Uvjeti gradnje unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja za građevine svih namjena

K.Č.	KATEGORIJA ZEMLJISTE	POVRŠINA	PROSTORNI PLAN
2655/16	I	349,0	PPU GRADA PULE
2655/25	I	230,0	
2655/26	II	50,0	

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Predmetno zemljište je zbog svojeg oblika, površine i stvarnog tereta služnosti negradivo za građevine visokogradnje.

4. ODREĐIVANJE TRŽISNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

4.1. ZEMLJISTE – Poredbena metoda

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od Naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci **E-nekretnina**, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te premavlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Tržište nekretnina u Hrvatskoj u daljnjoj je ekspanziji s trendom rasta cijena koje obaraju rekorde.

Nalazimo se na tržištu prodavatelja koje karakterizira veću potražnju od ponude, zbog čega prodavatelji mogu diktirati cijene i uvjete, a kupci se nalaze u nezavidnom položaju.

Ulazak Hrvatske u eurozonu, uvođenje eura kao službene valute što HNB najavljuje za 1. siječanj 2023. te ulazak u europski jedinstveni gospodarski prostor EU tzv. Schengen tijekom 2022. godine imat će za posljedicu jednostavnije procedure, olakšavanje putovanja i poslovanja te samim time pozitivne posljedice na cjelokupno gospodarstvo i rast broja transakcija nekretninama.

Pretpostavlja se da će utjecaj eura i Schengena najviše osjetiti tržište nekretnina na obali.

Proteklu godinu obilježila je specifična situacija u sektoru građevine. Rast cijena sirovina i opreme (između 30 – 40% u prosjeku u odnosu na 2020. godinu) zbog disrupcije globalnih kanala nabave te visoka cijena energenata utjecala je na ukupan porast cijene nekretnina.

ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka ima mali, ali propisan broj kupoprodaja unutar zone zemljišta I kategorije, uzimajući u obzir sto manju prostornu udaljenost i sto manju starost transakcija.

Cijene su vrlo ujednačene te vještak smatra da je dobivena zbirka dostatna za kvalitetnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2024. godinu, koji iznosi 181.47.

Transakcije starije od 4 godine (te one koje će kroz kraci vremenski tok biti starije od 4 godine) nisu se uključile u izračun.

U Interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $kis=1$

Redni broj transakcije	k.č. u k.o.Pula	Površina katastarske čestice u prometu	Kupoprodajna cijena €	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Namjena zemljišta
1	2656/29	493,0	81,0	13.02.2024.	s
2	2656/26	508,0	79,0	26.02.2024.	s
3	2680/1	94,0	53,0	11.10.2023.	s
4	2689/2	500,0	28,0	19.08.2020.	s

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (4)

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Hrvatski zavod za statistiku

2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
-------	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

k.č.br	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Bazni indeks*	Bazni indeks*	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
2656/29	493,0	81,0	13.02.2024.	181.47	181.47	1.000	81,0
2656/26	508,0	79,0	26.02.2024.	181.47	181.47	1.000	79,0
2680/1	94,0	53,0	11.10.2023.	179.04	181.47	1.013	54,0

INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE

K.Č.BR.	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €	Mjera građevinskog korišteja (poredbene nektrnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nektrnine)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zemljišta I kategorije	
2656/29	493,0	81,0	1	1	1	81,0	€
2656/26	508,0	79,0	1	1	1	79,0	€
2680/1	94,0	54,0	1	1	1	54,0	€

Statistička obrada podataka

Indikator vrijednosti po m ²		71,33	81,00	79,00	54,00
Usklađena vrijednost, I kategorija (€/m ²)		71,33			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-9,67	-7,67	17,33
Odstupanje od prosjeka (%)			-13,55%	-10,75%	24,30%
Kvadrat odstupanja			93,44	58,78	300,44
σ (standardno odstupanje)	12,3	17%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	24,6	34%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta neopterećenog pravom građenja

k.č.	površina (m2)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta 1.kategorije (€/m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta (€)
2655/16	349,0	71,0	24.779,00
2655/25	230,0	71,0	16.330,00

k.č.	površina (m2)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta 2.kategorije 71,0 *50%=34,0 (€/m²)	Tržišna vrijednost zemljišta (€)
2655/26	50,0	34,0	1.700,00

Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja

= 42.809,00 €

5. IZRACUN PRAVA GRAĐENJA

Ugovorom o pravu građenja koji se zasnova dana 18.studenog 2021.godine na zemljištu oznake k.č.br. 2655/16, 2655/25, 2655/26, sve k.o.Pula nije određeno njegovo trajanje.

Prema važećim pozitivnim propisima rok za dovršenje zgrade je određen:

„Zgrada se mora u pogledu vanjskog izgleda i uređenja građevne čestice dovršiti u određenim rokovima, ovisno o skupini u koju je razvrstana (zgrada 2.a i 2.b skupine u roku od sedam godina -građevine za koje se utvrđuju posebni uvjeti). Rokovi dovršetka gradnje počinju teći od dana prijave početka građenja“

Potrebno je uključiti i prethodne radnje, a koje uključuju vrijeme izrade dokumentacije i izdavanje akta za gradnju, a koje vrijeme se očekuje od 3 godine.

Očekivano vrijeme trajanja prava građenja je 10 godina.

Tržišna vrijednost prava građenja i tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja ovise o brojnim tržišnim i ugovorom definiranim parametrima.

Najčešći (osnovni) parametri koje treba uzeti u obzir prilikom izrade procjene su:

- Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja
- Kamata na nekretninu
- Kamata na pravo građenja
- Održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo
- Tržišna vrijednost građevine neovisno o vijeku trajanja prava građenja
- Vijek trajanja osnovnog prava građenja odnosno njegov ostatak
- Naknada za građevinu
- Rok za revalorizaciju

Kamata na pravo građenja, odnosno godišnja naknada za zemljište, u pravilu se definira ugovorom o pravu građenja. Prema ZV nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije ugovoreno.

Vijek trajanja prava građenja kao i rok za revalorizaciju definiraju se ugovornim klauzulama.

Ovisno o vijeku trajanja prava građenja i održivom vijeku korištenja građevine, ugovorom se utvrđuje naknada za građevinu koju vlasnik zemljišta plaća nositelju prava građenja. Prema ZV vlasnik je dužan nositelju prava građenja, po isteku, dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje, ako nije što drugo određeno.

Kamata na nekretninu i održivi vijek korištenja preporučeni su u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA
KAMATNA STOPA PRAVA GRAĐENJA

10 GODINA
3 %

OPIS NEKRETNINE	ORIJENTACIJSKA STOPA 3,0 – 5,0%	Prilagodavanje Kamatnih stopa	ODABRANA STOPA
Stambena zgrada	4,00%	0%	4.00%

OSNOVICA I POLAZIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA

Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog
pravom građenja:

42.809,00 €

Očekivano trajanje prava građenja:

10 godina

Trajanje prva građenja:

3 godina

Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):

4,00 %

Kamatna stopa prava građenja:

3,00 %

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA

Kamata na nekretnine (4,00%):

1.712,36 €

Kamata na pravo građenja (3,00%):

1.284,27 €

Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja
kamata na nekretnine):

1.712,36 €

Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na
pravo građenja:

1.284,27 €

Razlika:

428,09 €

Multiplikator za 0 godina predvidivog ostatka vijeka
korištenja prava građenja i 4,00% kamatne stope na
nekretnne (Prilog br. 14):

2,78

Tržišna vrijednost prava građenja

1.190,09 €

6. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti prava građenja, zasnovanog na zemljištu oznake k.č.br. 2655/16, 2655/25, 2655/26, sve k.o. Pula.

Polazeći od zakonom propisanog roka u kojem je potrebno dovršiti građenje zgrade, te očekivanog roka za dovršetak nužnih radnji prije početka građenja, očekivano trajanje prava građenja je 10 godina, a njegovo trajanje je 3 godine.

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je tržišna vrijednost prava građenja
(zaokruženo)

= 1.200,00 eura

Procjena trzisne vrijednosti nekretnine rađena je bez ukalkuliranih poreza na promet nekretnina.

Porez na promet nekretnina na dan vrednovanja iznosi 3%.

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

Procjenom dobivena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obracun PDV-a ili poreza na promet nekretninama, ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine, ukoliko dode do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

7. IZJAVA VJEŠTAKA

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su po mojim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenila sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke

Vjestak izjavljuje kako je nalaz izrađen nepristrano i neovisno.

PROCJENU IZRADIO:

PROCJENU OVJERIO:

Sudski vještak i procjenitelj

LUMME d.o.o.

Ljiljana Mardešić, struč.spec.ing.aedif.

Ljiljana Mardešić, struč.spec.ing.aedif.



Prilog:

-vlasnički list

-rjesenje sudski vjestak



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 07.08.2024. 18:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 16322

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15657/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2655/16	PAŠNJAK			349	
		UKUPNO:			349	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-4601/07 Na temelju Ugovora o prodaji nekretnine od 02. ožujka 2007. godine, Specijalne punomoći od 12. listopada 2006. godine i Uvjerenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za opću upravu klasa: 023-01/06-01/20 od 07. veljače 2006. godine koje se nazali u ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-4360/06, uknjižuje se pravo služnosti puta, prokopa i postavljanja instalacija i infrastrukture u korist kč. br. 2655/16, a na na teret kč. br. 2655/10 i kč. br. 2655/11.	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 22588, UGOVOR O PRAVU GRAĐENJA (OVJEREN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIĆ, POD BROJEM: OV-2196/2022) OD 18.11.2021., na teret kčbr. 2655/16.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 07.08.2024. 18:11

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22586

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15657/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2655/25	PAŠNJAK			230	
		UKUPNO:			230	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022 Prvenstveni red upisa: Z-4601/2007	
2.1	Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-4601/07 Na temelju Ugovora o prodaji nekretnine od 02. ožujka 2007. godine, Specijalne punomoći od 12. listopada 2006. godine i Uvjerenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za opću upravu klasa: 023-01/06-01/20 od 07. veljače 2006. godine koje se nazali u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-4360/06, uknjižuje se pravo služnosti puta, prokopa i postavljanja instalacija i infrastrukture u korist kč. br. 2655/16, a na na teret kč. br. 2655/10 i kč. br. 2655/11.	
	Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022 Prvenstveni red upisa: Z-3081/2009	
3.1	Zaprimljeno 31.03.2009. broj Z-3081/09 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula br. 932-06/09-02/66 od 20. veljače 2009. godine, nacрта i pravomoćnog Rješenja Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostave Pula Klasa br. UP/I-932-07/09-02/129 od 10. ožujka 2009. godine, te isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-4601/07 i Z-4360/06 zabilježuje se da se uknjižba prava služnosti puta, prokopa i postavljanja instalacija i infrastrukture u korist kč.br. 2655/16, a na teret kč.br. 2655/10 i kč.br. 2655/11 sada odnosi i u korist novonastale kč.br. 2655/25.	

B
Vlastovnica

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

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22586

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 31.01.2022.g. pod brojem Z-1717/2022 UKNJIŽBA, PRAVO GRADENJA u zk.ul 22589, UGOVOR O PRAVU GRADENJA (OVJEREN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA NANSI KOPIČ, POD BROJEM: OV-2196/2022) OD 18.11.2021. na teret kčbr. 2655/25.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 07.08.2024. 18:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uloška: 22587

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15657/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

DRUGI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22587

C
Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-1461/12
Datum: 19. srpnja 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), 19. srpnja 2021.,

riješio je

I LJILJANA MARDEŠIĆ, OIB: 50555829319, od oca Maria, rođena 21. prosinca 1971. stručna specijalistica inženjerka građevinarstva iz Pule, Ernova 5, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 19. srpnja 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ljiljana Mardešić podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ljiljana Mardešić nije evidentirana 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



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-145/18-
Datum: 21. ožujka 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 21. ožujka 2022.,

riješio je

Tvrtki LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica 4, OIB: 09224704566, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja traje 4 (četiri) godine računajući od 21. ožujka 2022., nakon čega se može ponovno izdati odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

1. Ljiljana Mardešić, struč. spec. ing. aedig, direktorica tvrtke Lumme d.o.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja iz Pule, Emova ulica 4, podnijela je zahtjev za ponovno izdavanje odobrenja pravnoj osobi – tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja. Uz zahtjev je priložena i potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana za usluge vještačenja, rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke Ljiljane Mardešić koja je ponovno imenovana za stalnu sudsku vještakinju graditeljske struke i procjena nekretnina, rješenjem od 19. srpnja 2021. broj 4Su-1461/12, uvjerenje nadležnog općinskog suda da pravna osoba nije pod istragom i da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

2. 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.

- 2 -

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

Predsjednik suda
Robert Fabris



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka

DNA:

1. Tvrtka LUMME d.o.o. Pula, Emova 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika – po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb