

Ovrhovoditelj: REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava,
Područni ured Pazin, OIB: 18683136487, zastupana po Općinskom
državnom odvjetništvu, Građansko upravni odjel Pula

Ovršenika: likvidacijska masa iza trgovačkog društva AGAVA TERRA d.o.o.,
iz Pule, Kapitolinski trg 10, OIB: 32977712513, zastupan po
likvidatoru Vlasti Majstorović, iz Pule, Koparska 37 (u zemljišnim
knjigama upisan kao AGAVA TERRA d.o.o., iz Pule, Kapitolinski trg
10, OIB: 32977712513)

Radi: naplate novčane tražbine prodajom nekretnina

POZIV ZA ROČIŠTE

REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured
Pazin, OIB: 18683136487, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu,
Građansko upravni odjel Pula

likvidacijska masa iza trgovačkog društva AGAVA TERRA d.o.o., iz Pule,
Kapitolinski trg 10, OIB: 32977712513, zastupan po likvidatoru Vlasti Majstorović,
iz Pule, Koparska 37 (u zemljišnim knjigama upisan kao AGAVA TERRA d.o.o., iz
Pule, Kapitolinski trg 10, OIB: 32977712513)

Pozivate se na ročište radi raspravljanja po čl. 92. Ovršnog zakona
dana 19. studenog 2019. godine u 9,00 sati
u ovaj sud, soba br. 8.

Pozivaju se stranke i sudionici ovog postupka da se u roku od 15 dana od dana
zaprimanja ovog poziva očituju da li su suglasni da se vrijednost nekretnina koje su
predmet ovog ovršnog postupka utvrdi sukladno nalazu i mišljenju stalnog sudskog
vještaka graditeljske struke Suada Kadrića od dana 18. rujna 2019. godine.

U slučaju neočitovanja, smatrat će se da nemate primjedbi na predloženi način
procjene.

U Puli, 23. rujna 2019. godine

Sudac:
Tamara Došen, v.r.

Privitak:
-kao u tekstu



Viša sudska savjetnica-specijalist:
Elena Vukotić, v.r.

Za točnost otpavka
ovlašteni službenik:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4-Su-2014/08 od 23. prosinca 2015.
Pula, Divkovićevo 4
OIB: 84664416870



Mob: +385 98 555 902

Pula, Rujan 2019. god

Posl.br. OVR-130/19

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA
PRIMLJENO

Dne 18. 09. 2019

PRIJEMNA PISARNICA

OPĆINSKI SUD U PULI – POLA

Temeljem zaključka Općinskog suda u Puli-Pola, posl.br. Ovr-130/19 od 04. lipnja 2019. godine u ovršnom predmetu ovrhovoditelja **REPUBLIKA HRVATSKA**, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, OIB:18683136487, zastupan po Općinskom državnom odvjetništvu, Građansko upravni odjel Pula, protiv protivnika osiguranja likvidacijska masa iza trgovačkog društva AGAVA TERRA d.o.o., iz Pule, Kapitolinski trg 10, OIB:329777125513, zastupan po likvidatoru Vlasti majstorović, iz Pule, koparska 37 (u zemljišnim knjigama upisan kao AGAVA TERRA d.o.o., iz Pule, kapitolinski trg 10, OIB:329777125513), radi osiguranja novčanog potraživanja, određeno je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika.

U tu svrhu prikupio sam potrebne elemente i podatke te pristupio dana 15. lipnja 2019. godine očevidu na licu mjesta na k.č. 312/21 i k.č. 312/22 obje k.o. Štinjan, u naselju Štinjan kojom prilikom sam pregledao predmetne nekretnine. Očevid sam obavio promatranjem nekretnine na samoj nekretnini. Na temelju izvršenog očevida podnosim slijedeći vještački:

nalaz i mišljenje **PROCJEMBENI ELABORAT**

Predmet utvrđivanja vrijednosti nekretnine ovršenika je:

- 1/2 dijela k.č. br. 312/21, vinograd, površine 1111 m², i 1/2 dijela k.č. 312/22, oranica, pašnjak, površine 3211 m² obje upisane u zk.ul. 421 k.o. Štinjan

Zadatak vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti navedene nekretnine na dan procjene. Izvršio sam očevid promatranjem nekretnine izvana, koristeći podatke iz zemljišne knjige i preslik katastarskog plana Ureda za katastar u Puli (e_izvadak) za identifikaciju nekretnina.

Ovaj nalaz i mišljenje sastoji se od 17 stranica, uključujući i priloge. Elaborat je izrađen u četiri (4) istovjetna ovjerena primjerka, dok se digitalni primjerak čuva u evidenciji sudskog vještaka.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1 Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	k.č. 312/21 i k.č. 312/22 obje k.o. Štinjan		
Adresa nekretnine	Naselje Štinjan – Grad Pula		
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud	Pula	
	Zk.ul.	421	
	k.č.	312/21	312/22
	Opis	Vinograd	Oranica, pašnjak
	Površina	1111 m ²	3211 m ²
Upisi	Vidi u prilogu – izvadak iz zk. ul. 421 k.o. Štinjan		
Vlasnik	Suvlasništvo prema zk.ul. 421 k.o. Štinjan		
Tereti	Vidi u Prilogu – izvadak iz zk. ul. 421 k.o. Štinjan		
OPĆINA/NASELJE	Grad Pula, Štinjan		
Osnova za izradu nalaza	Prema Zaključku od 04. Lipnja 2019. god. – Općinski sud Pula – Pola,		
Zadatak vještaka	Procjena tržišne vrijednosti k.č. 312/21 i k.č. 321/22 obje k.o. Štinjan		

Podaci iz posjedovnog lista	Posjedovni list br: 151		
Ured za katastar	Pula		
k.o.	Štinjan		
k.č.	312/21	Vinograd	1111 m ²
k.č.	312/22	Oranica, pašnjak	3211 m ²
Posjednik	1/2 Martnović Dubravka 1/2 AGAVA TERRA d.o.o. Pula		

1.2. PODACI O OČEVIDU I VREDNOVANJU

DAN VREDNOVANJA:	17.rujna 2019.
DAN KAKVOĆE:	17.rujna 2019.
DAN OČEVIDA:	15.lipnja 2019.
OPSEG OBILASKA :	Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja Pregledano je predmetno zemljište. Zemljište nije izgrađeno, nema pristup na javno prometnu površinu, ozelenjeno travom, i raslinjem – zapušteno
NA OČEVIDU PRISUTNI:	-
KORIŠTENNA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Preslik katastarskog plana - Izvadak iz ZK
NAPOMENA:	

1. / IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Identifikacija nekretnine izvršena je očevidom dana 15. lipnja 2019. god. Predmetna katastarska čestice k.č. 312/21 k.o. Štinjan nalazi se unutar granica UPU Štinjan, unutar granica građevinskog područja, unutar zaštićenog obalnog područja mora, unutar neizgrađenog i uređenog dijela građevinskog područja, većim dijelom unutar zone „S” – stambene namjene, te dijelom u koridoru prometnice. Predmetna katastarska čestice k.č. 312/22 k.o. Štinjan nalazi se unutar granica UPU Štinjan, unutar granica građevinskog područja, unutar zaštićenog obalnog područja mora, unutar neizgrađenog i uređenog dijela građevinskog područja, većim dijelom unutar zone „S” – stambene namjene, te dijelom u koridoru prometnice.

Nekretnine se nalaze jugozapadno od naselja Štinjan. Pregled nekretnine je bio moguć, promatranjem nekretnine na samim nekretninama. Potrebni podaci, uzeti su na licu mjesta prilikom očevida. Nekretnine su uknjižene u zemljišnim knjigama i evidentirane u katastarskom planu. Nekretnina nije izgrađena. Oblik vidljiv je u katastarskom planu.



Položaj nekretnine

Prilaz, odnosno pristup nekretnini nije osiguran direktno s javne prometne površine. U blizini nema bitnih urbanih sadržaja već uglavnom postoje izgrađene stambeno obiteljske zgrade i pomoćni objekti, kao i neizgrađena zemljišta. Čestica se nalazi u jugozapadno od centra naselja Štinjan, i oko 450 m od obale.

MAKROLOKACIJA – Grad Pula

2.1.2. LOKALNI POLOŽAJ – naselje Štinjan

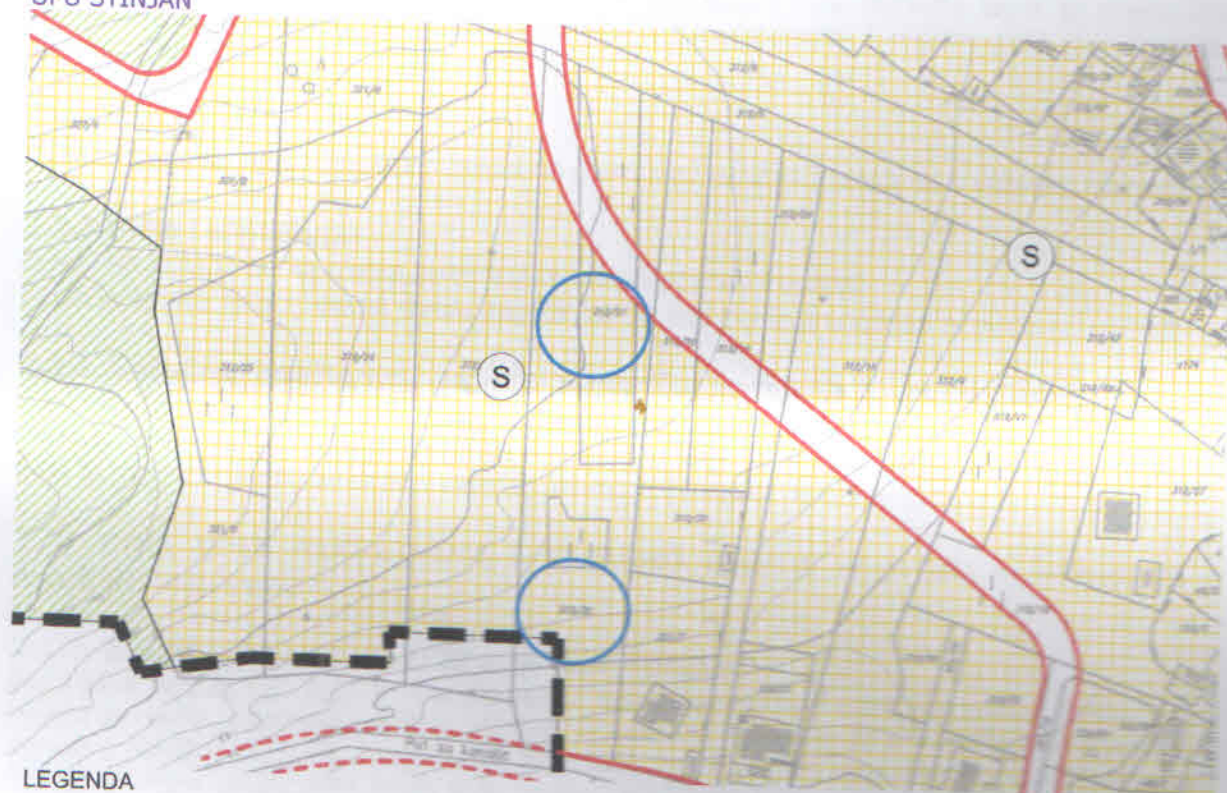
2.2 ZEMLJIŠTE

Izvor podataka: Službene web stranice Grad Pula-Pola


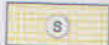







Stranica: <https://www.pula.hr/hr/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje-komunalni-sustav-i-imovinu/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/urbanisticki-plan-uredenja-stinjan/>

Korištenje i namjena prostora

UPU ŠTINJAN



LEGENDA

GRANICE			
	GRANICA OBUHVATA PLANA		STAMBENA NAMJENA
	GRANICA ZAŠTITNOG OBALNOG POJASA - PROSTORA OGRANIČENJA 1000 M		MJEŠOVITA NAMJENA
	KORIDOR PROMETNICA		JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D4 - predškolska, D5 - osnovnoškolska, D7 - kulturna, D8 - vjerska
	ZAŠTITNI POJAS L-50162		UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp
	KORIDORI PROMETNICA - izvan obuhvata		

2.2.2. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: Čestice k.č. 312/21 nema direktan pristup na javno prometnu površinu, dok k.č. 312/22 ima pristup s južne strane preko k.č. 327/1, do koje vodi asfaltirani put cestom Put za kanalić, koji je asfaltiran do kućnog broja 32, a dalje nastavlja kao bijeli put – makadam. U blizini predmetnih čestica izgrađena je javna kanalizacija, javna rasveta, dok okolne kuće su priključene na struju i vodu u obliku stalnog priključka.

Prometnice:

Ceste u naselju su asfaltirane, dok do predmetne k.č. 312/22 vodi od asfaltirane ceste, dalje bijeli put kojim se s južne strane može pristupiti.

Infrastruktura

Pregledom zemljišta utvrđeno je da u neposrednoj blizini od cca 100 m nema izgrađenih zgrada, dok sa istočne strane su izgrađena zemljišta i nije poznato da li je predmetno zemljište opremljeno mogućnošću priključenja na vodovodni i elektro priključak u obliku stalnog priključka.

Parkiranje:

Parkiranje će se riješiti sukladno sukladno planiranoj gradnji a u skladu s važećim planom

2.2.3 Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili prepoznati i uočeni

Zagađenja: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili prepoznati očevitom i uočeni

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Zemljište se trenutno ne koristi, i zaraslo je travom i raslinjem.

Pretpostavka ove procjene je da će se u dogledno vrijeme stvoriti uvjeti za gradnju objekata koje je moguće graditi sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji.

2. / OPĆI OPIS NEKRETNINE I STVARNO STANJE – podaci o nekretnini s rezultatima očevida

2.1. k.č. 312/21 i k.č. 312/22 obje k.o. Štinjan

Predmetna parcela k.č. 312/21 k.o. Štinjan je uglavnom pravilnog trapeznog oblika. Čestica nema pristup sa javne prometne površine. Predmetna parcela, uknjižena je u zemljišnim knjigama kao vinograd, površine 1111 m². Zemljište nije izgrađeno. Prema važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji čestica se nalazi unutar PPU Grada Pule, unutar GUP Grada Pule i unutar UPU Štinjan. Čestica se nalazi unutar navedenih planova, unutar zaštićenog obalnog pojasa, unutar neizgrađenog i uređenog građevinskog područja, nemejne površina „S“ stambene namjene a dijelom unutar koridora prometnice.

Predmetna parcela k.č. 312/22 k.o. Štinjan je uglavnom pravilnog trapeznog oblika, dok se u njenom sjevernom dijelu nalazi „ugrađena k.č. 312/21. Čestica ima pristup sa prometne površine u svom južnom dijelu preko bijelog puta, preko k.č. 327/1. Predmetna parcela, uknjižena je u zemljišnim knjigama kao oranica, pašnjak, površine 3211 m². Zemljište nije izgrađeno. Prema važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji čestica se nalazi unutar PPU Grada Pule, unutar GUP Grada Pule i većim dijelom unutar UPU Štinjan. Čestica se nalazi unutar navedenih planova, unutar zaštićenog obalnog pojasa, unutar neizgrađenog i uređenog građevinskog područja, namjne površina „S“ stambene namjene a dijelom unutar koridora prometnice. Manji dio čestice, u svom jugozapadnom dijelu nalazi se izvan UPU Štinjan, unutar GUP Grada Pule unutar zaštitne zelene površine oznake „Z“.

3. / ZEMLJIŠTE – PRIPADAJUĆA POVRŠINA (PZ)

Računa se prema podacima dobivenim iz prijepisa posjedovnog lista br. 151 koji su nepromjenjeni a utvrđeno provjerom stanja na današnji dan.

3.1. k.č. br. 312/21 k.o. Štinjan

prema posjedovnom listu br. 151

- ⇒ za k.č. br. 312/21 k.o. Štinjan => **PZ = 1111,00 m²**
- ⇒ za k.č. br. 312/22 k.o. Štinjan => **PZ = 3211,00 m²**

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM POREDBENA METODA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Prilikom utvrđivanja procjene vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda.

Podatke o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina na predmetnom području preuzeo sam s aplikacije eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>) te ću koristiti poredbenu metodu kod izrade ovog procjemenog elaborata, kojom prilikom ću uzeti u obzir poredbene pokazatelje, stanje nekretnine, koeficijente za prilagodbu, ICSN index cijena nekretnina (izvor DZS) i opće pokazatelje stanja nekretnina na tržištu.

- Poredbena metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Ovom metodom tržišna vrijednost određuje se sa najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Čestica k.č. 312/22 uglavnom je lagano trapeznog oblika, dok je k.č. 312/21 „usađena“ u k.č. 312/22 pravokutnog oblika na kojoj je moguće graditi objekte predviđene prostornoplanskom dokumentacijom ukoliko su udovoljeni.
- Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se slijedeći korekcionni faktori:
 - međuvremensko izjednačavanje cijene (index cijena stambenih nekretnina) podaci korišteni od DZS-a.
 - kategorija zemljišta koja se utvrđuje prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
- Sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zemljište je II kategorije.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine prodane, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu zemljišta s tim više ukoliko posjedujemo realizirane kupoprodajne cijene istovjetnih ili sličnih nekretnina u bliskoj prošlosti. (najviše unatrag četiri godine)

4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pri izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

Pri izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19
- Zakon o građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- 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
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata NN 52/84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 100/12
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 83/15
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 136/06; 135/10; 55/12
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrada NN 93/17
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama (V.Krtalić – 2007)
- Status i promet nekretnina – aktualnosti 2009 (Belaj, Feher, Končić, Kontrec, Krtalić, Pelivan, Rajčić)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
 - Prostorni plan uređenja 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, 20/18, 1/19 i 11/19)
 - Generalni urbanistički plan 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 i 9/17, 20/18, 2/19, 8/19 i 11/19)
 - Urbanistički plan uređenja „ŠTINJAN“ (Službene novine grada Pule br.11/15)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Datum: 15 ožujka 2017 | Kategorija: Cijene Nekretnina, Cijene Zemljišta, Statistike Cijena, Tržište Nekretnina

Podaci oglašnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako su tijekom veljače prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta bile 10 posto niže no u istom mjesecu 2015. godine.

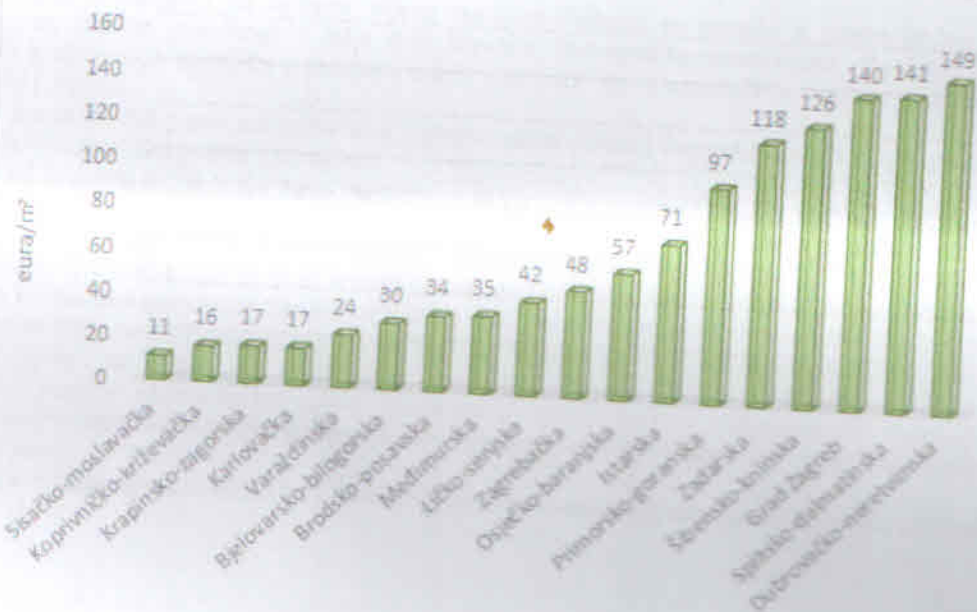
Najviše su cijene zabilježene na području Dubrovačko-neretvanske županije gdje se za „kvadrat“ građevinskog zemljišta u prosjeku tražilo 149 eura.

Najniže cijene tijekom veljače su zabilježene na području Sisačko-moslavačke županije gdje se za jedan metar kvadratni prosjeku tražilo tek 11 eura. Analiza oglašnika Crozilla.com pokazala je kako su niske cijene zabilježene i na području Koprivničko-križevačke županije, gdje se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo 16 eura, a za jedan euro više od tog iznosa oglašavane su cijene građevinskih zemljišta u Karlovačkoj i Krapinsko-zagorskoj županiji.

Na području Osječko-baranjske županije prosječne tražene cijene iznosile su 57 eura po metru kvadratnom što je 17,4 posto niže no tijekom veljače 2015. godine. U istom su razdoblju cijene u županiji Zagrebačkoj pale za gotovo 15 posto, a prosječna tražena cijena metra kvadratnog iznosila je 48 eura.

Najveća potražnja za građevinskim je zemljištima tijekom veljače na oglašniku Crozilla.com vladala na području Istarske županije gdje je prosječna tražena cijena metra kvadratnog iznosila 71 euro, a taj je iznos 9 posto manji no istom mjesecu 2015. godine. Na drugom se mjestu po potražnji tijekom veljače našao Grad Zagreb u kojem je prosječna tražena cijena zemljišta iznosila 140 eura što je 16,2 posto manje nego prije dvije godine. Samo jedan euro više nego u Zagrebu, oglašavane su prosječne tražene cijene zemljišta na području Splitsko-dalmatinske županije.

Potencijalni strani kupci koji su tijekom veljače pretraživali građevinska zemljišta na Crozilla.com su pokazali najveći interes za onim koja se prodaju na području Šibensko-kninske županije gdje se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo 126 eura, te za zemljištima u Zadarskoj županiji čija je prosječna oglašavana cijena iznosila 118 eura po metru kvadratnom.



Izvor: Crozilla.com

Prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta tijekom veljače 2017., izražene u eurima po metru kvadratnom (Izvor: Crozilla.com)

Izvor: <http://news.crozilla.com/cijene-zemljišta-10-posto-nize-no-2015-godine/>

Cijene zemljišta u najskupljim županijama dodatno su porasle

Autor: Poslovni Puls objavljeno 3. srpnja 2018.

Tijekom svibnja su se na oglasniku Crozilla.com u brojnim županijama u unutrašnjosti mogla pronaći građevinska zemljišta s cijenama već od jednog eura po kvadratu, dok je duž obale bilo onih čije su vrijednosti dosezale iznose i od nekoliko tisuća eura po metru kvadratnom.

Prema podacima oglasnika Crozilla.com, najniže su cijene kvadratnog metra zemljišta oglašavane u **Karlovačkoj županiji** gdje su u prosjeku iznosile tek 14 eura, zatim euro više u **Sisačko-moslavačkoj**, u **Krapinsko-zagorskoj** su u prosjeku iznosile 16 eura, a u županiji **Koprivničko-križevačkoj** 18 eura.

U **Varaždinskoj** je županiji prosječna tražena cijena građevinskog zemljišta tijekom svibnja oglašavana po 24 eura po metru kvadratnom, što ne predstavlja promjenu u odnosu na isti mjesec prošle godine. Po cijeni kvadrata od 30 eura oglašavana su zemljišta na području **Bjelovarsko-bilogorske županije**, dok su cijene u **Međimurskoj** u prosjeku bile tek za euro više, a u obje su županije zabilježene niže godišnje vrijednosti.

Porast cijena u odnosu na isti mjesec lani u svibnju je zabilježen na području **Brodsko-posavske županije** gdje se za kvadrat u prosjeku tražilo 53 eura, te u **Osječko-baranjskoj županiji** u kojoj je prosječna oglašavana cijena građevinskih zemljišta iznosila 58 eura po metru kvadratnom.

Najviše cijene na kontinentalnom području i dalje drži Grad Zagreb u kojem se za kvadratni metar u prosjeku tražilo 127 eura, što predstavlja godišnji pad od 5,2 posto. U zagrebačkoj okolici cijene zemljišta znatno su niže nego na području samoga grada. Prema podacima oglasnika Crozilla.com prosječna tražena cijena građevinskih zemljišta tijekom svibnja je u **Zagrebačkoj županiji** iznosila tek 44 eura po metru kvadratnom, što je 6,4 posto manje nego u istom mjesecu lani.

U najskupljim županijama na Jadranu, cijene zemljišta dodatno su porasle, a prema podacima oglasnika Crozilla.com, najviše vrijednosti i dalje drži županija **Dubrovačko-neretvanska**. Za kvadratni se metar tamošnjih građevinskih zemljišta u prosjeku tražilo 170 eura, što u usporedbi s prošlom godinom predstavlja porast od 11,1 posto.

Godišnji porast od 2,8 posto zabilježen je u **Splitsko-dalmatinskoj županiji** u kojoj se prosječna oglašavana cijena kvadrata zemljišta popela na 148 eura.

Po cijeni od 126 eura za kvadratni metar oglašavana su u svibnju zemljišta u **Šibensko-kninskoj županiji**, što na godišnjoj razini predstavlja porast od 0,8 posto. Na području **Zadarske županije** svibanjske su cijene ostale jednake kao i lani u istom mjesecu, te su iznosile 121 euro po kvadratnome metru.

Putem oglasnika Crozilla.com tijekom svibnja su mnoga područja uz more zabilježila pad traženih vrijednosti. Tako su u **Primorsko-goranskoj županiji** prosječne oglašavane cijene građevinskih zemljišta pale za 3,1 posto i spustile se na 94 eura po kvadratnome metru. Niže godišnje vrijednosti zabilježene su i na području **Istarske županije** gdje su pale za 2,8 posto, a za kvadrat se u prosjeku tražilo 69 eura. Pad od 11,3 posto u odnosu na isti mjesec prošle godine zabilježen je u **Ličko-senjskoj županiji** u kojoj je, prema podacima oglasnika Crozilla.com, prosječna oglašavana cijena kvadratnog metra građevinskog zemljišta iznosila 47 eura.

Izvor: <https://poslovnipuls.com/2018/07/03/cijene-zemljista-u-najskupljim-zupanijama-dodatno-su-porasle/>

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 09.2019. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Štinjan	32/24	663	672,62	20.03.2018.	110,54	118,67	1,07	722
2.	Štinjan	312/2	738	936,52	28.01.2019.	118,67	118,67	1,00	937
3.	Štinjan	312/65	390	742,06	29.03.2019.	118,67	118,67	1,00	742
4.	Štinjan	111/48	997	552,97	23.05.2018.	109,33	118,67	1,09	600
5.	Štinjan	111/68	535	761,12	19.02.2016.	100,33	118,67	1,18	900
6.	Štinjan	46/66	1682	584,67	09.01.2017.	102,25	118,67	1,16	679

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	3211 m ²
Vrsta:	S
Mjera:	1,2
Kategorija:	I
Lokacija:	Štinjan
Dan vrednovanja: rujan 2019.	

Pula, rujan 2019.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Štinjan	32/24	663	722	2,00	1,20	0,76	549
2.	Štinjan	312/2	738	937	1,20	1,20	1,00	937
3.	Štinjan	312/65	390	742	1,20	1,20	1,00	742
4.	Štinjan	111/48	997	600	1,20	1,20	1,00	600
5.	Štinjan	111/68	535	900	1,20	1,20	1,00	900
6.	Štinjan	46/66	1682	679	1,20	1,20	1,00	679

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	3211 m ²
Vrsta:	S
Mjera:	1,2
Kategorija:	I
Lokacija:	Štinjan
Dan vrednovanja: rujan 2019.	

Pula, rujan 2019.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena KN/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena KN/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
1.	Štinjan	32/24	663	20.03.2018.	672,62	722	549	25,26%	185,50	34410,25
2.	Štinjan	312/2	738	28.01.2019.	936,52	937	937	-27,57%	-202,50	41006,25
3.	Štinjan	312/65	390	29.03.2019.	742,06	742	742	-1,02%	-7,50	56,25
4.	Štinjan	111/48	997	23.05.2018.	552,97	600	600	18,31%	134,50	18090,25
5.	Štinjan	111/68	535	19.02.2016.	761,12	900	900	-22,53%	-165,50	27390,25
6.	Štinjan	46/66	1682	09.01.2017.	584,67	679	679	7,56%	55,50	3080,25

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	3211 m ²
Vrsta:	S
Mjera:	1,2
Kategorija:	I
Lokacija:	Štinjan
Dan vrednovanja: rujan 2019.	

Pula, rujan 2019.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak graditeljske struke

Prosjek (medijan):	735	KN	124033,50
Standardno Pravilo dva-	133,11	18,12%	
	266,23		

Vrijednost zemljišta (VPz)Usvojena privremena vrijednost zemljišta I ktg. iznosi 735,00 kn/m²Procijenjena jedinična vrijednost iznosi 735,00 KN/m² = 99,44 €/m² (uz tečaj 1€ = 7,391 Kn)**1.187,00 x 738,00 = 876.006,00 KN****Izračun tržišne vrijednosti nekretnine k.č. br. 312/21 i k.č. 312/22 k.o. Štinjan**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine:	Kč 312/21	Kč 312/22
Površina k.č. (m ²)	1111	3211
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	S	S
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)*	0,80	1,00
Kategorija zemljišta**	II	I

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

Nekretnine k.č. 312/21 je zemljište II kategorije, za koje su donešeni svi prostorni planovi, ali zemljište nema direktan pristup na javno prometnu površinu stoga se svrstavaju u zemljišta II ktg. K.č. 312/22 je zemljište za koje su doneseni svi prostorni planovi i ima pristup preko k.č. 327/1, odnosno bijelim putem. Slijedom navedenog k.č. 312/21, određuje se u odnosu na zemljište I kategorije u visini od 80% kao maksimalna vrijednost za zemljište II kategorije u odnosu na I kategoriju.

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta

k.o. Štinjan	Površina (m ²)	tržišna vrijednost nekretnine kategorije (kn/m ²)	Koeficijent vrijednosti kategorije zemljišta u odnosu na definiranu cijenu	tržišna vrijednost nekretnine II kategorije (kn/m ²)	Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine (kn)
k.č. 312/21	1111,00	735,00	0,80	588,00	653.268,00
k.č. 312/22	3211,00	735,00	1,00	735,00	2.360.085,00
USVOJENO:					3.013.353,00

Usvojena vrijednost zemljišta II ktg. iznosi 588,00 kn/m² = 79,55 €/m² (uz tečaj 1€ = 7,391 Kn)

6. ZAVRŠNO MIŠLJENJE**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina označenih kao:**

k.č. 312/21, vinograd, površine 1111 m² i k.č. 312/22 oranica, pašnjak, površine 3211 m², obje upisane u zk.ul. 421 k.o. Štinjan

srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 1€ = 7,391 KN

Redni broj	CJELINA	POVRŠINA	KUNE	=	EURO
1.	k.č. 312/21 k.o. Štinjan	1111 m ²	653.268,00	=	88.386,95
		USVOJENO	653.000,00		
2.	k.č. 312/22 k.o. Štinjan	3211 m ²	2.360.085,00	=	319.318,76
		USVOJENO	2.360.000,00		
	UKUPNO		3.013.000,00		

**PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE OVRŠENIKA
AGAVA TERRA d.o.o., Pula, Kapitolinski trg 10, OIB:32977712513**

½ dijela k.č. 312/21, vinograd, površine 1111 m² i ½ k.č. 312/22, oranica, pašnjak, površine 3211 m², obje upisane u zk.ul. 421 k.o. Štinjan

Ukupno iznosi

1.506.500,00 KN
(203.828,98 €)

Predmetna nekretnina je slobodna od stvari i osoba. Nije mi poznato da li je ista dana u zakup.

Prilog:

1. Izvadak iz zemljišne knjige e_izvadak
2. preslik katastarskog plana – e_izvadak
3. Posjedovni list – e_izvadak
4. Fotografije

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Suad Kadrić, ovl.ing.grad

Pula, 19.rujan 2019. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 14.06.2019. 23:32

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5904/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 421

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	312/21	VINOGRAD			1111	
2.	312/22	ORANICA, PAŠNJAK			3211	
		UKUPNO:			4322	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 MARTINOVIĆ DUBRAVKA, OIB: 09036213866, PULA, D. VITEZIĆA 10	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 AGAVA TERRA D.O.O., OIB: 32977712513, PULA, KAPITOLINSKI TRG 10	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
2.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-13814/10 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2585/10 od 25. listopada 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 31.966,70 kn, uz ostale uvjete iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN, OIB: 18683136487	31.966,70 KN	
6.	Na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
6.1	Zaprimljeno 11.03.2019.g. pod brojem Z-3654/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL.BR. OVR-130/19-2 OD 06.03.2019., ISPRAVLJENO OVOSUDNIM RJEŠENJEM O OVRSI, POSL.BR. 15 OVR-130/19-3 OD 12.03.2019		vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.06.2019.



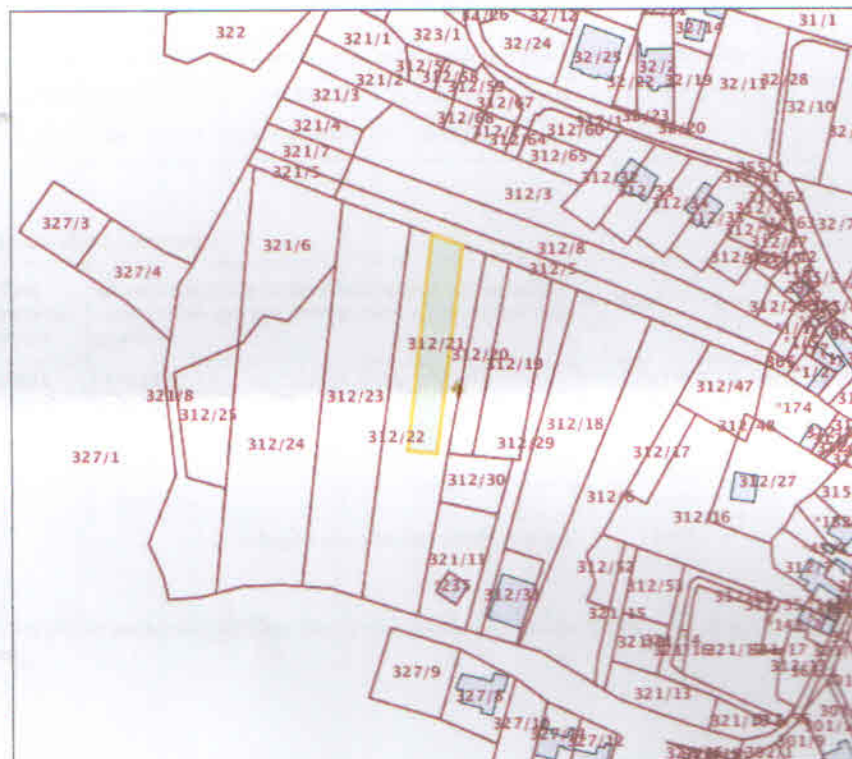
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠTINJAN, 324345
k.č. br: 312/21

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 15.06.2019



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.06.2019. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTINJAN (Mbr. 324345)

Posjedovni list: 151

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MARTINOVIĆ DUBRAVKA, VITEZIĆEVA ULICA 10, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	09036213866
1/2	AGAVA TERRA D.O.O., KAPITOLINSKI TRG 10, PULA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		312/21	ŠTINJAN	1111	2		
			VINOGRAD	1111			
		312/22	ŠTINJAN	3211	2		
			PAŠNJAK	830			
			ORANICA	2381			
Ukupna površina katastarskih čestica				4322			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

FOTOGRAFIJE : k.č. 312/21 i k.č. 312/22 k.o. Štinjan



Pristupni put preko k.č. 327/1 k.o. Štinjan

