

Temeljem članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i članka 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 22. srpnja 2019. godine, donosi

ODLUKU
o osnivanju prava služnosti
radi polaganja i održavanja oborinske kanalizacije
na nekretninama k.č. br. 19/4 i k.č. br. 19/22 k.o. Štinjan

I

Utvrđuje se:

- da je dana 11. veljače 2019. godine izdana Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/18-01/000169 Urbroj: 2168/01-03-05-0465-19-0002, koja je postala pravomoćna dana 14. ožujka 2019. godine, a kojom se dopušta investitoru Grau Pula-Pola građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava - upojni bunar oborinskih voda koji se izmješta i gradi na nekretnini k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan te se do njegovog novog smještaja postavlja oborinska kanalizacija u dužini od 37 metara,
- da je od strane društva Gea plus d.o.o. izrađen Elaborat nepotpunog izvlaštenja oznake: 34/2019 od 08. travnja 2019. godine kojim je prikazana trasa izvlaštenja oborinske odvodnje do novog smještaja upojnog bunara,
- da u zemljišnim knjigama nekretnine k.č. br. 19/4 i k.č. br. 19/22 obje k.o. Štinjan dolaze upisane kao vlasništvo Stepušina Irine, OIB 95984262158, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28, a nekretnina k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan kao vlasništvo Grada Pule,
- da je od strane stalnog sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. izrađen Procjembeni elaborat iz lipnja 2019. godine, kojim je utvrđena naknada za nepotpuno izvlaštenje uspostavljanjem služnosti u iznosu od 23.300,00 kn,
- da se Irina Stepušina na Zapisniku Klasa: 947-03/19-01/391 dana 16. srpnja 2019. godine suglasila sa iznosom naknade za osnivanje prava služnosti.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, osnovati će se u korist Grada Pule pravo služnosti polaganja i održavanja oborinske kanalizacije na nekretninama k.č. br. 19/4 i k.č. br. 19/22 obje k.o. Štinjan, radi izmještanja upojnog bunara oborinskih voda na k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan, a sve prema Situaciji oborinske odvodnje iz Elaborata nepotpunog izvlaštenja društva Gea plus d.o.o. oznake: 34/2019 od 08. travnja 2019. godine, koji se nalazi u prilogu ove Odluke i čini njen sastavni dio.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

III

Između Grada Pule s jedne strane i Stepušina Irine OIB 95984262158, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28 s druge strane, sklopiti će se Ugovor o osnivanju prava služnosti iz toč. II ove Odluke, uz isplatu Irini Stepušina naknade za uspostavljanje prava služnosti u iznosu od 23.300,00 kn, sukladno Procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. iz lipnja 2019. godine, u roku od 15 dana od dana sklapanja navedenog Ugovora.

IV

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/19-01/291

URBROJ:2168/01-03-06-00-0384-19-6

Pula, 22. srpnja 2019.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» 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. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15 i 123/17) i čl. 61. Statuta Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke kojom će se osnovati u korist Grada Pule pravo služnosti polaganja i održavanja oborinske kanalizacije na nekretninama k.č. br. 19/4 i k.č. br. 19/22 obje k.o. Štinjan, radi izmještanja upojnog bunara oborinskih voda na k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan, a sve prema Situaciji oborinske odvodnje iz Elaborata nepotpunog izvlaštenja društva Gea plus d.o.o. oznake: 34/2019 od 08. travnja 2019. godine, koji se nalazi u prilogu Odluke i čini njen sastavni dio.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 11. veljače 2019. godine izdana je Građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/18-01/000169 Urbroj: 2168/01-03-05-0465-19-0002, koja je postala pravomoćna dana 14. ožujka 2019. godine, a kojom se dopušta investitoru Grau Pula-Pola građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava - upojni bunar oborinskih voda koji se izmješta i gradi na nekretnini k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan te se do njegovog novog smještaja postavlja oborinska kanalizacija u dužini od 37 metara.

Od strane društva Gea plus d.o.o. izrađen je Elaborat nepotpunog izvlaštenja oznake: 34/2019 od 08. travnja 2019. godine kojim je prikazana trasa izvlaštenja oborinske odvodnje do novog smještaja upojnog bunara.

U zemljišnim knjigama nekretnine k.č. br. 19/4 i k.č. br. 19/22 obje k.o. Štinjan dolaze upisane kao vlasništvo Stepušina Irine, OIB 95984262158, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28, a nekretnina k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan kao vlasništvo Grada Pule.

Od strane stalnog sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. izrađen je Procjembeni elaborat iz lipnja 2019. godine, kojim je utvrđena naknada za nepotpuno izvlaštenje uspostavljanjem služnosti u iznosu od 23.300,00 kn.

Na Zapisniku Klasa: 947-03/19-01/391 dana 16. srpnja 2019. godine Irina Stepušina se suglasila sa iznosom naknade za osnivanje prava služnosti.

Stoga se predlaže osnivanje u korist Grada Pule prava služnosti polaganja i održavanja oborinske kanalizacije na nekretninama k.č. br. 19/4 i k.č. br. 19/22 obje k.o. Štinjan, radi izmještanja upojnog bunara oborinskih voda na k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan, a sve prema Situaciji oborinske odvodnje iz Elaborata nepotpunog izvlaštenja društva Gea plus d.o.o. oznake: 34/2019 od 08. travnja 2019. godine, koji se nalazi u prilogu Odluke i čini njen sastavni dio. Sukladno navedenom, predlaže se sklapanje Ugovora o osnivanju opisanog prava služnosti između Grada Pule i Stepušina Irine, uz isplatu Irini Stepušina naknade za uspostavljanje prava služnosti u iznosu od 23.300,00 kn, sukladno Procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka Jasminke Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. iz lipnja 2019. godine, i to u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o osnivanju prava služnosti.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Isplata naknade za osnivanje prava služnosti trebala bi teretiti poziciju R3-R0495-411190
Zemljište – Ostala zemljišta.

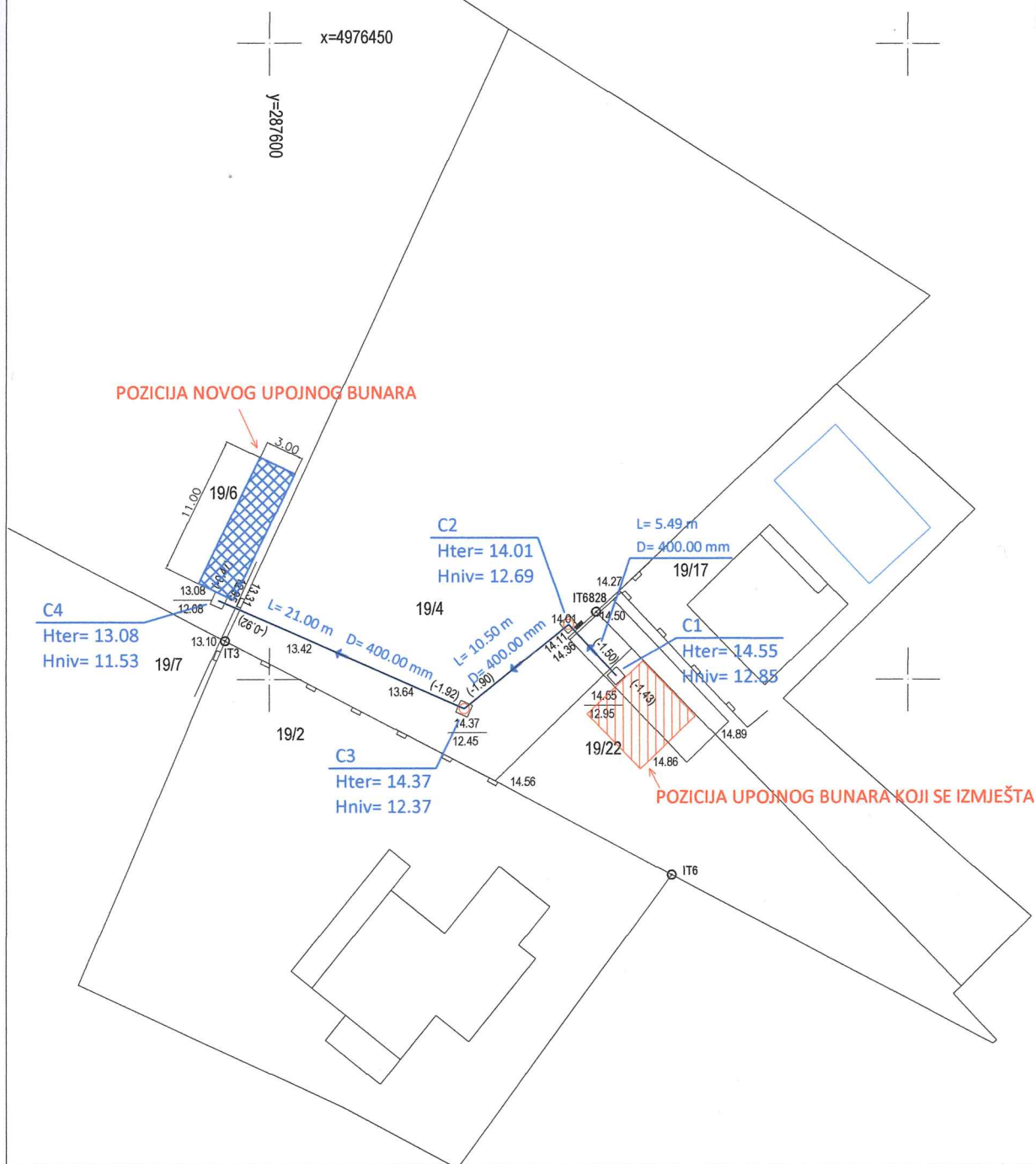
Pripremila:

Ivana Vujinović Legović, dipl.iur.

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

SITUACIJA OBORINSKE ODVODNJE

MJ 1:500



VIA ing d.o.o.

PODUZE?E ZA PROJEKTIRANJE I KONZALTING, Dobriceva 30, 52 100 Pula

Investitor:
GRAD PULA

Zahvat/Gradevina:
**IZMJESTANJE UPOJNOG BUNARA
NA k.č.br. 19/6 k.o. ŠTINJAN**

Naziv projekta:
PROJEKT OBORINSKE ODVODNJE

Grafi?ki prikaz:
SITUACIJA OBORINSKE ODVODNJE

Projektant:
Davor Bulian, mag.ing.aedif.

Razina projekta:
glavni projekt

Vrsta projekta:
građevinski

Projektirani dio zahvata:
oborinska odvodnja

Broj projekta:
1599/17-1

Broj revizije:

Mjesto i datum:
**Pula,
01/2018.**

Mjerilo:
1:500

List br.:
2

Naručitelj: GRAD PULA

Adresa: Forum 1, 52100 Pula

OIB: 79517841355

Oznaka elaborata: 34/2019

ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA

Izmještanje upojnog bunara oborinskih voda na k.č. 19/6 K.O. Štinjan

K.O.: Štinjan

k.č.: 19/22, 19/4, 19/6

Naziv projektantskog ureda: VIA ING d.o.o.

Adresa sjedišta: Dobricheva 30, 52100 Pula

OIB: 93874487104

Glavni projektant: Davor Bulian mag.ing.aedif.

Oznaka idejnog / glavnog projekta: 1599/17

Razina projekta: Glavni

Ovlašteni inženjer geodezije:
Tamara Leverić, dipl.ing.geod.

Tamara Leverić
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodezije

GEA PLUS d.o.o.
Pula

Odgovorna osoba:
Tamara Leverić, dipl.ing.geod.

Pula, 08.04.2019.

TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

Temeljem narudžbenice od strane GRADA PULE, FORUM 1, PULA, OIB: 79517841355, izvršena je izrada geodetskog elaborata nepotpunog izvlaštenja za IZMJEŠTANJE UPOJNOG BUNARA OBORINSKIH VODA NA K.Č. 16/6 K.O. ŠTINJAN.

Kao ulazni podaci za izradu elaborata korišteni su:

- Geodetska situacija građevine sa uklopljenim katastarskim planom
- Koordinate lomnih točaka građevine
- Karakterističan profil kanala (Glavni projekt)
- Vlasnički listovi

Dužine trase kroz parcele dobivene su sa uklopljenog katastarskog plana te su kao takve nalaze u granicama točnosti katastarskog plana.

Širina izvlaštenja oborinske odvodnje do novog smještaja upojnog bunara iznosi 4.00 m, odnosno 2.00 m sa svake strane od osi cijevi oborinske odvodnje.

Tamara Leverić dipl.ing.geod.

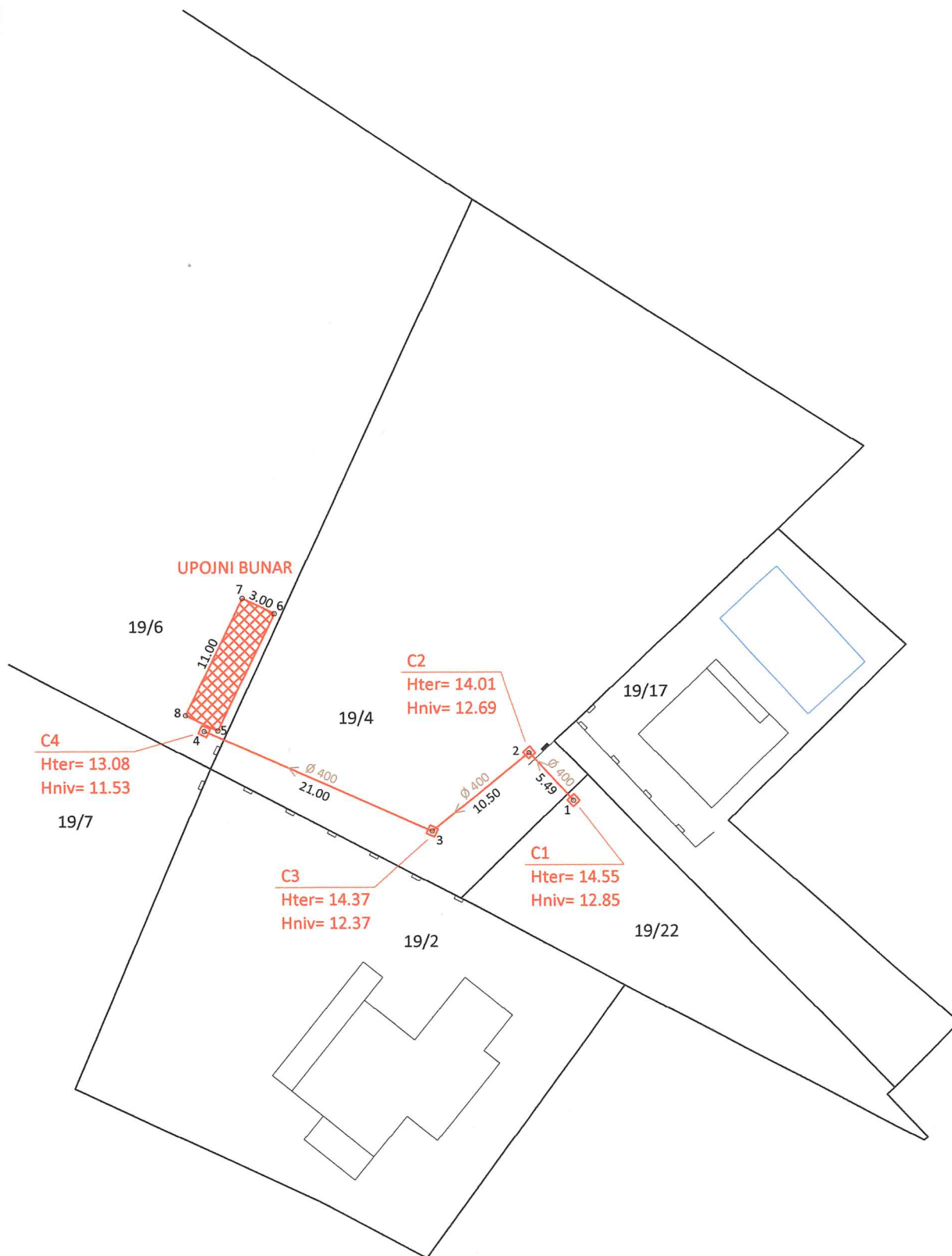
Tamara Leverić
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodetizije

GEA PLUS d.o.o.
Pula



Geo 581 / 1



INVESTITOR: GRAD PULA		SADRŽAJ:	OBRADA: Tamara Leverić, dipl.ing.geod.
NARUČITELJ: GRAD PULA		Skica nepotpunog izvlaštenja za izmještanje upojnog bunara na k.č. 19/6 K.O. Štinjan	  Geo 581 / 1
OZNAKA EL.: 34/2019	MJERILO:		
DATUM: 08.04.2019.	1:500		



RAČUN NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA
IZMJESTANJE UPOJNOG BUNARA OBORINSKIH VODA
na k.č. 19/6 K.O. Štinjan

K.O. Štinjan

k.č.	Vlasnik	zk.uložak	dužina voda kroz k.č. (m)	površina nepotpunog izvlaštenja (m ²)
19/22	Stepušina Irina OIB: 95984262158 Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28	7115	0.72	0.72 x 4.00 = 2.88
19/4	Stepušina Irina OIB: 95984262158 Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28	7115	34.49	34.49 x 4.00 = 137.96
19/6	GRAD PULA OIB: 79517841355 Forum 1, Pula	1710	1.78 upojni bunar 11.00	1.78 x 4.00 = 7.12 11.00 x 3.00 = 33.00
UKUPNO:			36.99 + 11.00 = 47.99	147.96 + 33.00 = 180.96

Tamara Leverić
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GEA PLUS d.o.o.
Pula



Geo 581 / 1

Broj točke	E koordinata HTRS96/TM (m)	N koordinata HTRS96/TM (m)	Visina terena HVR571 (m)	Oznaka iz Glavnog projekta
Popis koordinata lomnih točaka građevine				
1	287627.142	4976400.284		C1
2	287623.416	4976404.323		C2
3	287615.257	4976397.714		C3
4	287596.051	4976406.207		C4
5	287597.195	4976406.245		upojni bunar
6	287601.967	4976416.157		upojni bunar
7	287599.264	4976417.458		upojni bunar
8	287594.492	4976407.547		upojni bunar

Tamara Leverić
dipl. ing. geod.

Ovlašteni inženjer geodetike

GEA PLUS d.o.o.
Pula





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-361-03/18-01/000169
URBROJ: 2168/01-03-05-0465-19-0002
Pula, 11.02. 2019.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dopušta se investitoru GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355:

- građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava, 2. skupine zahtjevnosti – upojni bunar oborinskih voda koji je sagrađen na k.č. br. 19/4 u k.o. Štinjan se izmješta i gradi se na k.č. br. 19/6 u k.o. Štinjan, te se do njegovog novog smještaja postavlja oborinska kanalizacija u dužini od 37 metara

u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake 1599/17, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Davor Bulian, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490, a sadržava:

1. građevinski projekt - projekt oborinske odvodnje oznake 1599/17-1 iz siječnja 2018. godine, za koji je ovlašteni projektant Davor Bulian, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490 (iz VIA ING d.o.o. HR-52100 Pula, Dobricheva 30, OIB 93874487104) - MAPA _1
2. geodetska situacija građevine oznake 200/17 iz siječnja 2018. godine, za koji je ovlašteni projektant Filip Nikolić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (A.G.G. d.o.o. HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629) - MAPA _2.

- II. Ova građevinska dozvola se izdaje investitoru GRAD PULA-POLA radi građenja predmetne građevine. Radovi se moraju izvoditi prema uvjetima određenim u glavnom projektu koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, propisima, normama i ostalim propisima koji određuju izvođenje tih radova.
- III. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- IV. Investitor mora građenje građevine, te stručni nadzor građenja, povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora. Izvođač na gradilištu mora imati zakonom propisanu dokumentaciju.
- V. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja, odnosno nastavka radova, pisano prijaviti početak građenja. U prijavi početka građenja je investitor dužan navesti klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja građevinske dozvole, izvođača i nadzornog inženjera.
- VI. Građenju odobrene građevine se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a graditi se mora u skladu s ovom dozvolom. Investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju izvršne građevinske dozvole.
- VII. Izgrađena građevina se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se za istu može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što se za istu izda akt za uporabu.

OBRAZLOŽENJE

Investitor GRAD PULA - POLA, HR-52100 Pula, Forum 1, OIB 79517841355, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 13.08. 2018. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine infrastrukturne namjene vodnogospodarskog sustava, 2. skupine zahtjevnosti – upojni bunar oborinskih voda koji je sagrađen na k.č. br. 19/4 u k.o. Štinjan se izmješta i gradi se na k.č. br. 19/6 u k.o. Štinjan, te se do njegovog novog smještaja postavlja oborinska kanalizacija u dužini od 37 metara, iz točke I. izreke ove dozvole

U spis je priložena i naknadno dostavljena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priložena je propisana izjava projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti glavnog projekta s prostornim planom i drugim propisima, oznake 1599/17-1, iz siječnja 2018. godine, izdana po ovlaštenom projektantu Bulian Davoru, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4490
- c) naknadno je dostavljen ispunjeni IM i AIM obrazac za obračun vodnog doprinosa, a trasa odobrene građevine se nalazi **unutar** zaštićenog obalnog područja mora

d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

- VODOVOD PULA d.o.o. - Potvrda glavnog projekta, Broj: 8129-2/17-100/RT-mv, od 14.02. 2018. godine
- PRAGRANDE d.o.o. - Potvrda glavnog projekta, Broj: 306, od 15.02. 2018. godine
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/18-02/1026, URBROJ: 376-10-18-2, od 16.02. 2018. godine
- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Pula - Potvrda, KLASA: 540-02/18-05/5260, URBROJ: 534-07-4-4-1/1-18-2, od 06.03. 2018. godine

e) priložen je dokaz pravnog interesa

- Verificirani ZK uložak Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, za k.o. Štinjan, od dana 09.12. 2018. godine, z.k.ul.br. 1710 iz kojeg je razvidno da pravo vlasništva nad nekretninom koju čini k.č. br. 19/6 k.o. Štinjan pripada Gradu Puli
- Verificirani ZK uložak Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, za k.o. Štinjan, od dana 09.12. 2018. godine, z.k.ul.br. 7115 iz kojeg je razvidno da pravo vlasništva nad nekretninom koju čini k.č. br. 19/4 k.o. Štinjan pripada Stepušina Irini iz Litve, Vilnius, Čiobiškio 7-28
- Suglasnost vlasnice k.č. br. 19/4 k.o. Štinjan, Irine Stepušina iz Litve, Vilnius, Čiobiškio 7-28, putem opunomoćenika Galicki Sergeja, za izdavanje predmetne građevinske dozvole
- preslika specijalne punomoći kojom vlasnica k.č. br. 19/4 k.o. Štinjan, Irina Stepušina iz Litve, Vilnius, Čiobiškio 7-28, OIB 95984262158 ovlašćuje Galicki Sergeja iz Pule, Ulica Monte Magno 29B, OIB 64131791444, između ostalog, za zastupanje i poduzimanje radnji koje se odnose na gradnju i adaptaciju na predmetnoj nekretnini (citirana punomoć je ovjerena kod javnog bilježnika Nansi Kopic u Puli, dana 25.08. 2016. godine, pod brojem: OV-13104/16)

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađen po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu s odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
 - GUP Grada Pula - "Službene novine Grada Pule" br.: 5a/08.; 12/12., 05/14., pročišćeni tekst 08/14., 10/14., 13/14., pročišćeni tekst 19/14., 07/15., pročišćeni tekst 09/15., 02/17., 05/17. i pročišćeni tekst 09/17.
 - UPU Štinjan "Službene novine Grada Pule" br.: 11/15

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenih planova.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom 154. stavkom 3. Odredbi za provođenje UPU-a Štinjan.

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) s obzirom da je jedina stranka u postupku dala investitoru pisanu suglasnost za izdavanje predmetne građevinske dozvole, nije bilo potrebe istu pozivati na uvid u spis predmeta

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

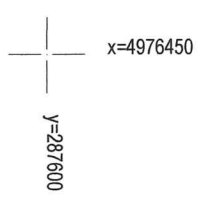
P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. GRAD PULA - POLA, na KLASA: 340-03/17-01/83, s glavnim projektom u dva primjerka
2. IRINA STEPUŠINA putem opunomoćenika SERGEJ GALICKI, HR-52100 Pula, Monte Magno 29B
3. U spis – ovdje

Na znanje nakon pravomoćnosti:

1. GRAD PULA – POLA, tijelu nadležnom za poslove prostornog planiranja
2. HRVATSKE VODE, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv Raša-Boljučnica, Labin, Zelenice 18 – s podacima za obračun



 PODUZEĆE ZA PROJEKTIRANJE I KONZALTING, Dobricheva 30, 52 100 Pula Investitor: GRAD PULA	Projektant: Davor Bulian, mag.ing.aedif.	Broj projekta: 1599/17-1
		Broj revizije:
Zahvat/Gradevina: IZMJESTANJE UPOJNOG BUNARA NA k.č.br. 19/6 k.o. ŠTINJAN	Razina projekta: glavni projekt	Mjesto i datum: Pula, 01/2018.
Naziv projekta: PROJEKT OBORINSKE ODVODNJE	Vrsta projekta: građevinski	Mjerilo: 1:500
Grafički prikaz: SITUACIJA OBORINSKE ODVODNJE	Projektirani dio zahvata: oborinska odvodnja	List br.: 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Izdanje na dan: 07.04.2019. 22:45

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30004/2017

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7115

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	19/4	ORANICA			1572	
	19/22	ORANICA			340	
		UKUPNO:			1912	

B

Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Vlasnički dio: 1/1	
	TEPUŠINA IRINA, OIB: 95984262158, LITVA, VILNIUS, ČIOBIŠKIO 7-28	

C

Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 25.05.2015. broj Z-5244/15 Temeljem Uredovne zabilješke od 21. svibnja 2015. godine, te isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-1840/15 i čl. 118 Zakona o zemljišnoj knjizi, prenosi se upis izvršen ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-12797/14 iz zk.ul. 1488 iste k.o., koji glasi: Zaprimljeno 08.12.2014. broj Z-12797/14 Temeljem pravomoćne i ovršne Presude Trgovačkog suda u Rijeci, Stalne službe u Pazinu, posl.br. 18 P-2968/2012-30 od 30. listopada 2014. godine i skice izmjere služnosti pristupnog puta od 31. prosinca 2013. godine, uknjižuje se pravo služnosti kolnika u korist kč.br. 19/2 kao povlasnog dobra a na teret kč.br. 19/4 kao poslužnog dobra, i to lokacijom od završetka zadnjeg lijevog odvojka ulice Puntizela, kč.br. 23/19 k. o. Štinjan, desno prema moru u smjeru zapada u širini 4 metra do postojećeg kolnog ulaza na povlasnu nekretninu.		
1.2	Zaprimljeno 09.10.2017.g. pod brojem Z-30004/2017 Čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti kolnika u korist kč.br. 19/2, a na teret kč. br. 19/4, upisana ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-12797/14, pod C red.br. 1.1., sada odnosi i na novonastalu kč.br. 19/22.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.04.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

Izdanje na dan: 07.04.2019. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj ZK uložka: 1710

Broj zadnjeg dnevnika: Z-258/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	19/6	VINOGRAD			3405	Pripis iz uložka 1352
	19/7	VINOGRAD			1738	Pripis iz uložka 1352
	50/2 ZGR.	ZGRADA			237	Pripis iz uložka 1352
	329/3	PAŠNJAK			79900	Pripis iz uložka 1352
	329/6	ŠUMA				Pripis iz uložka 1352
		UKUPNO:			85280	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
GRAD PULA		
2.1	Zaprimljeno 04.11.2008. broj Z-13735/08 Temeljem ovosudnog Rješenja posl.br. P-1921/08 od 27. listopada 2008. godine, zabilježuje se spor koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. P-1921/08.	
4.1	Zaprimljeno 10.07.2013. broj Z-7548/13 Na temelju čl. 39., 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se postupak utvrđivanja granice pomorskog dobra koji se vodi pred Državnom geodetskom upravom, Uredom za katastar Pula i Općinskim sudom u Puli pod posl. br. Z-6714/11 i Z-7247/11, a glede kč.br. 329/3 i kč.br. 329/6.	
5.1	Zaprimljeno 10.01.2014. broj Z-258/14 Temeljem pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/10-06/0157, Urbroj: 532-04-01-01/4-10-2 od 11. svibnja 2010. godine, zabilježuje se da Utvrda Punta Kristo (Punta Christo) u Puli kod Štinjana, ima svojstvo kulturnog dobra, s prostornim međama koje obuhvaćaju kč.br. 329/7, kč.br. 329/8, kč.br. 329/10, kč.br. 329/11, kč.br. 329/3, kč.br. 329/6, kč.br. 50/2 zgr., kč.br. 329/5, dio kč.br. 355/1.	

C
Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ereta nema!			

otvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.04.2019.

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina
Rješenje br: 4Su-914/14
52100 Pula, Kašćuni 1
Telefon:0992303582
E-mail:jasminka.doblanovic@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište k.č. 19/4 i 19/22 k.o. Štinjan**

Lokacija: **52100 Pula, Štinjan**

Naručitelj: **Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu**
OIB:79517841355

Narudžbenica br.2168/01-03-06-00-0384-19-247

Svrha: **Procjena iznosa naknade za ustanovljenje služnosti – nepotpuno izvlaštenje**

Pula, lipanj 2019. godine

NARUČITELJ:

Grad Pula , Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu

VLASNIK:

Stepušina Irina, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28
OIB: 95984262158

IZVRŠITELJ:

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Građevinsko zemljište	
Adresa:	52100 Pula, Štinjan	
Zemljišnoknjižni uložak:	7115	
Zemljišnoknjižna čestica (prema elaboratu nepotpunog izvlaštenja br.34/2019 izrađenom od Gea plus d.o.o. Pula -travanj 2019.):	19/4	površine 1572m ²
	19/22	površine 340m ²
ZK Katastarska općina:	Štinjan	
Općinski sud u	Puli	
Namjena:	Građevinsko zemljište	
Površina nepotpunog izvlaštenja	19/4	137,96m ²
	19/22	2,88m ²
Širina koridora služnosti	4m (2m obostrano od osi kolektora)	
Svrha procjenjivanja:	Naknada za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja	
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja	
Pokazatelji vrijednosti		
Tržišna vrijednost nekretnine:	201,399.62 €	
Naknada za umanjeње vrijednosti nekretnine	3,127.57 €	
Posljedični gubici:	nema	
Posljedični dobici:	nema	

Mišljenja sam da naknada za ustanovljenje služnosti - nepotpuno izvlaštenje

za nekretninu :

Građevinsko zemljište k.č.br. 19/4 i 19/22 k.o. Štinjan

na lokaciji:

52100 Pula, Štinjan

iznosi :

23,300.00 kn

ili po tečaju 1 € = 7.416510 kn

3,141.64 €



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSJEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-914/14
Datum: 28. prosinca 2015.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15), 28. prosinca 2015.

riješio je

JASMINKA PEHARDA - DOBLANOVIĆ, OIB: 74767382290, od oca Janka, rođena 10. ožujka 1961. diplomirana inženjerka arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: GRADITELJSTVO.

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 28. prosinca 2015., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jasminka Peharda - Doblanović podnijela je zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14 i 123/15 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 10. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



DNA:

1. Jasminka Peharda – Doblanović, Pula, Kašćuni 1
2. Općinski sud u Puli-Pola
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-914/14-17
Datum: 21. ožujka 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15) - dalje Pravilnik, dana 21. ožujka 2016.,

riješio je

Područje vještačenja stalne sudske vještakinje JASMINKE PEHARDA – DOBLANOVIĆ, dipl. inženjerke arhitekture iz Pule-Pola, Kašćuni 1, OIB:74767382290, određeno rešenjem broj 4 Su-914/14 od 28. prosinca 2015., STRUKE GRADITELJSTVO proširuje se i na PROCJENU NEKRETNINA.

Obrazloženje

Jasminka Peharda Doblanović, dipl. inženjerka arhitekture iz Pule-Pola, rješenjem predsjednika suda od 28. prosinca 2015., broj 4 Su-914/14, imenovana je stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo, na vrijeme od četiri godine.

Imenovana vještakinja uputila je sudu zahtjev od 15. ožujka 2016., kojim je zatražila da joj se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja struke graditeljstvo i na područje procjene nekretnina.

Kako je u odredbi članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu obuku, a Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja je već u prijedlogu za imenovanje, pod urbroj: So-1928/2015 od 19. studenoga 2015. predložilo da se kandidatkinja imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina, to se područje vještačenja struke graditeljstvo proširuje i na procjenu nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučenom pošiljkom predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola. Žalba se podnosi u dva primjerka.

DNA:

1. Jasminka Peharda Doblanović, Pula-Pola, Kašćuni 1
2. Ministarstvo pravosuđa RH, Zagreb
3. Općinski sud u Puli-Pola, po konačnosti

SADRŽAJ:

1. Prijedlog

2. Zadatak

3. Nalaz

- 3.1. Lokacija nekretnine
- 3.2. Identifikacija
 - 3.2.1. Zemljišne knjige
 - 3.2.2. Katastar
- 3.3. Prostorno planska dokumentacija
- 3.4. Zatečeno stanje nekretnine
- 3.5. Dokumentacija

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5. Odabir metode procjenjivanja

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

- 6.1. Obilježja predmetnog zemljišta
- 6.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
- 6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
 - Naknada za služnost
 - Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka
- 6.4. Iznos naknade za nepotpuno izvlaštenje uspostavljanjem služnosti

7. Rekapitulacija - zaključak

8. Izjava vještaka

9. Popis primijenjenih propisa i literature

10. Prilozi

1. Prijedlog

Na temelju zahtjeva naručitelja, Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti naknade za nepotpuno izvlaštenje.

Predmet procjene je visina naknade za ustanovljenje služnosti - nepotpuno izvlaštenje radi izmještanja upojnog bunara te izgradnje oborinske kanalizacije do nove lokacije sve prema Građevinskoj dozvoli Klasa:UP/1-361-03/18-01/000169 Ur.broj:2168/01-03-05-0465-19-002 od 11.02.2019.

2. Zadatak

Zadatak vještačenja je utvrđivanje naknade za ustanovljenje služnosti radi rekonstrukcije dijela sustava odvodnje oborinskih voda koji je posljedica izmještanja upojnog bunara na novu lokaciju sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Svrha zadatka je utvrđivanje visine naknade za nepotpuno izvlaštenje - ustanovljenje služnosti za teret prolaska oborinske kanalizacije.

Iznos naknade prava služnosti utvrđuje se na temelju okrnjenosti koje proizvode umanjena vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti na poslužnoj nekretnini.

Čl. 25. st. 2. Zakona o izvlaštenju propisano je da se vrijednost nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje izražava se u novcu na temelju procjemenog elaborata stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja, izrađenog primjenom Zakona kojim je uređena procjena vrijednosti nekretnina, kao tržišna vrijednost nekretnine u vrijeme izrade tog elaborata. Nadalje, u slučaju nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem služnosti obvezno se procjenjuje vrijednost ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu nekretninu odnosno na pojedini dio nekretnine. U slučaju nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem služnosti obvezno se procjenjuje vrijednost ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu nekretninu odnosno na pojedini dio nekretnine, u skladu s odredbama zakona iz stavka 2. ovog članka. Čl.46. st.1 istog Zakona propisano je: "Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema Zakonu o izvlaštenju, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja."

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 03.06.2019. godine.

Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. *Elaborat nepotpunog izvlaštenja br. 34/2019 izrađen od Gea plus d.o.o. Pula -travanj 2018.*
2. *Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/18-01/169 Ur.broj:2168/01-03-05-0465-19-2 od 11.02.2019.*
3. *E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.:7115, k.o. Pula, stanje na dan 26.05.2019.*
4. *E - Posjedovni list br. 1897 stanje na dan 26.05.2019.*
5. *E izvadak iz katastarskog plana , stanje na dan 27. 05. 2019.*

3. Nalaz

3.1. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu naselja Štinjan koji je u sastavu Grada Pule. Zapadno od lokacije se nalazi turistička zona Puntizela. Od centra Grada Pule lokacija je udaljena oko 5km.



3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)
7115	Štinjan	19/4	ORANICA	1,572.00
		19/22	ORANICA	340.00
POVRŠINA UKUPNO (m²):				1,912.00

Vlasnik: Stepušina Irina, Litva, Vilnius, Čiobiškio 7-28

Zabilježba: nema

Teret: prema priloženom ZK izvadku

3.2.2. KATASTAR

k.č.19/4 i 19/22 k.o. Štinjan označene su na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Posjedovni list br. 1897

Stanje na dan 26.05.2019.

k.o. Štinjan

19/4	oranica	površine	1572.00 m2
19/22	oranica	površine	340.00 m2
ukupno:			1912.00 m2

izvor:www.katastar.hr

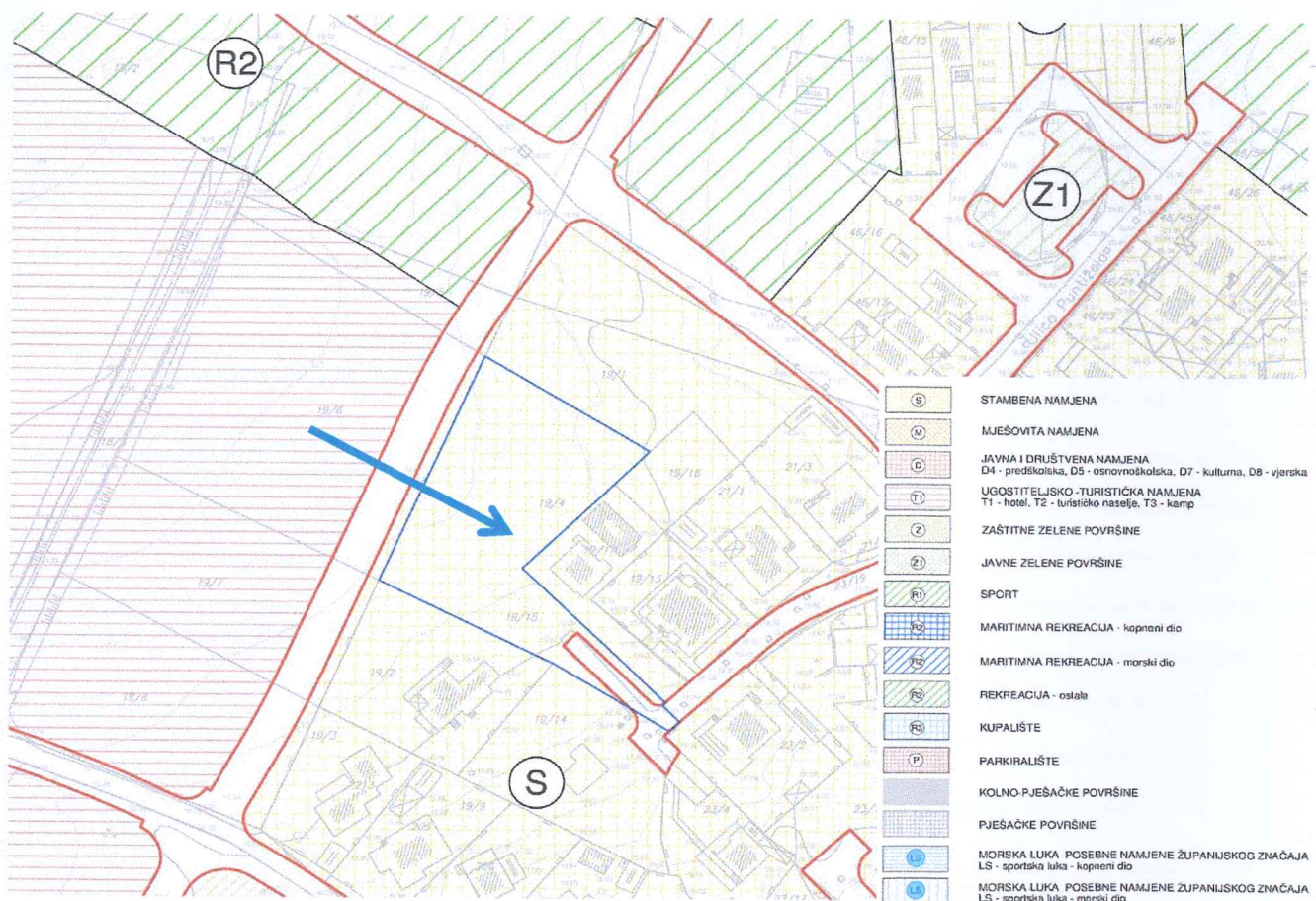
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantan prostorni plan je **Urbanistički plan uređenja "Štinjan"**
("Službene novine Grada Pule", br. 11/15)

Izvodi iz UPU-a "Štinjan" :

Izvor: www.pula.hr

list. Br. 1 Korištenje i namjena površina



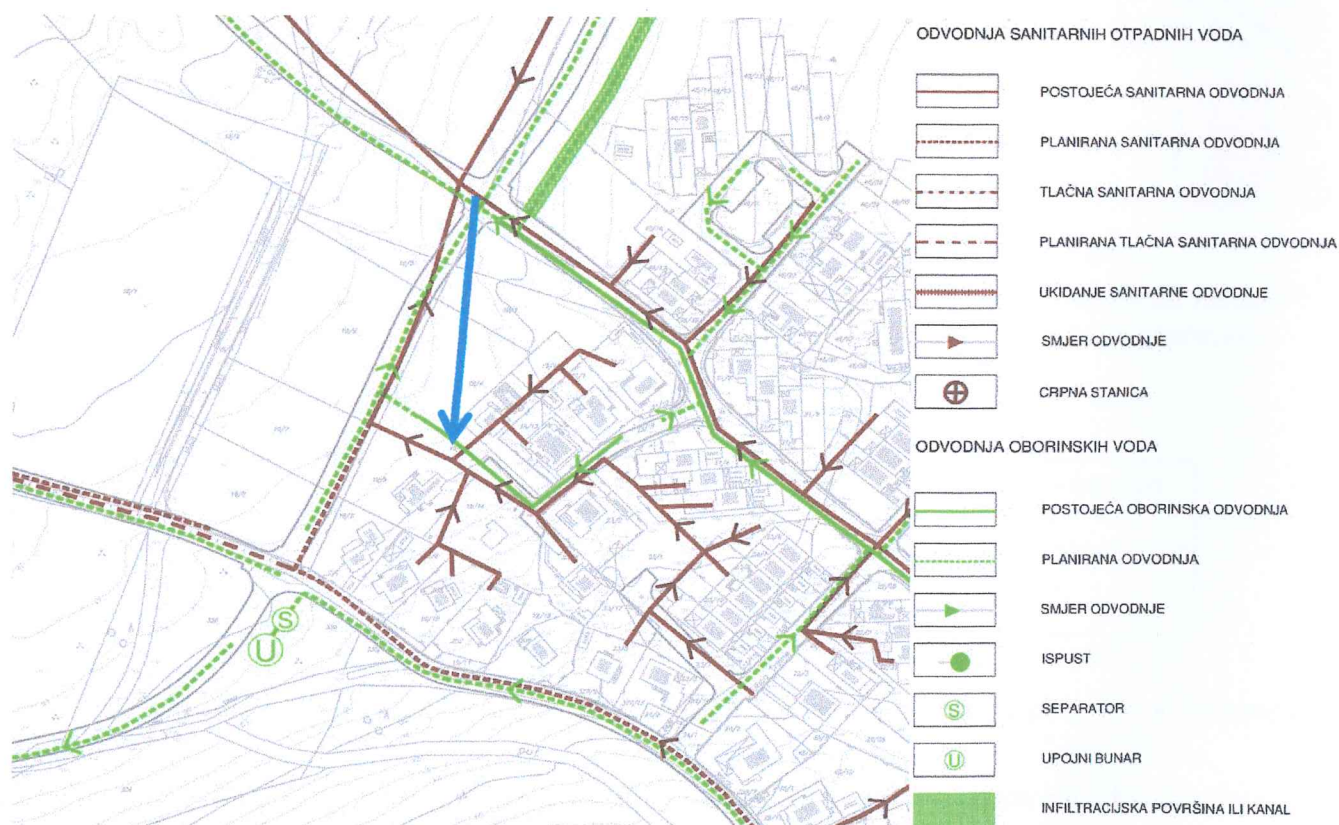
Prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja na većem dijelu katastarske čestice 19/22 k.o. Štinjan je planirana javna prometna površina. K.č. 19/4 k.o. Štinjan se nalazi unutar površine stambene namjene.

U okviru građevina stambene namjene, uz prostorije namijenjene stanovanju (osnovna namjena), postoji mogućnost gradnje prostorija gospodarske te javne i društvene namjene (sekundarna namjena), tako da bruto razvijena površina prostorija sekundarne namjene ne prelazi 30% ukupne bruto razvijene površine izgrađene građevine.

List br.2.1. Prometna , ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet



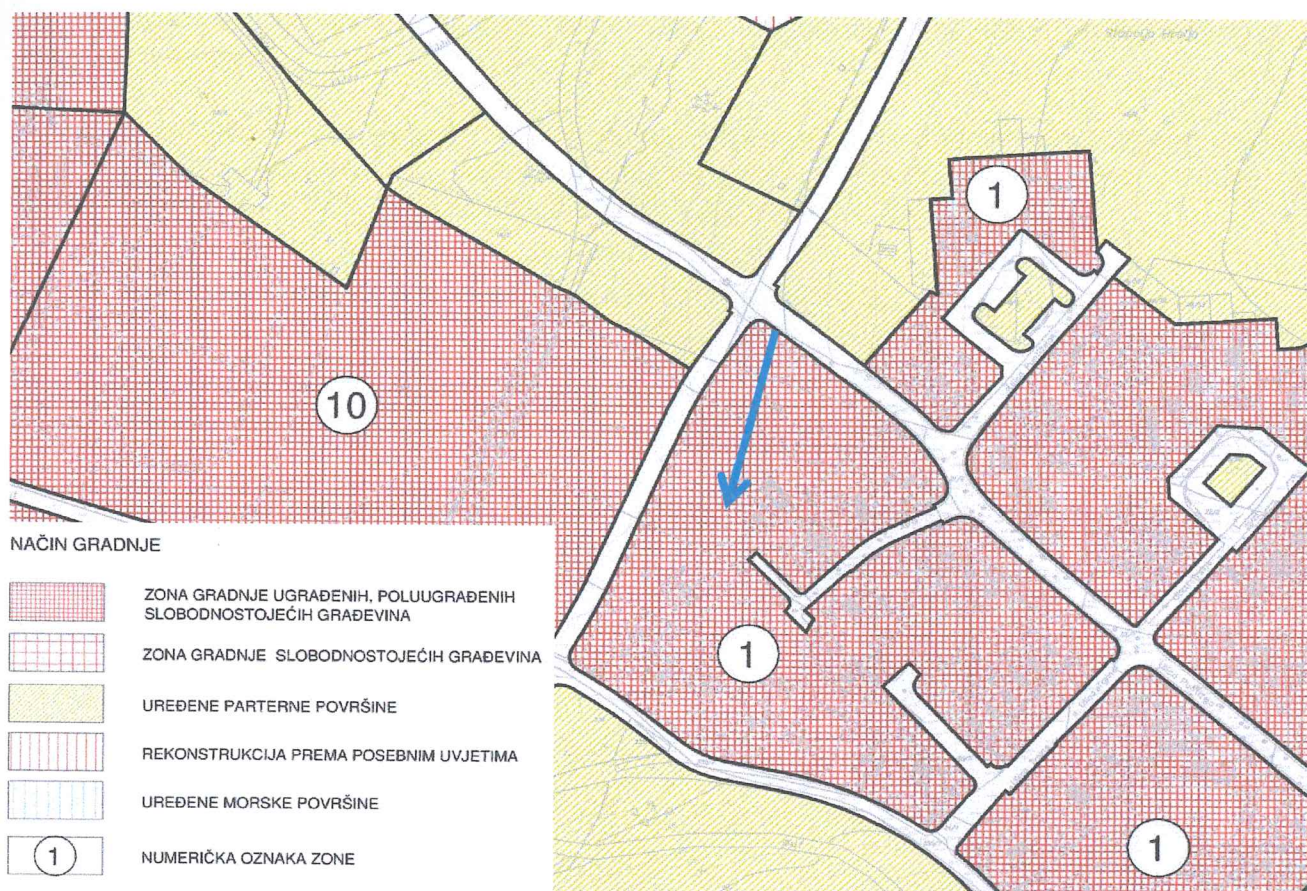
List br.2.7. Odvodnja oborinskih i otpadnih voda



Prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja zemljište je opterećeno prolaskom otpadne i oborinske odvodnje.

Razlika u rješenju prema Građevinskoj dozvoli temeljena je na mogućnosti iz članka 105. kojim je utvrđeno da se elementi prometne i ostale infrastrukturne mreže utvrđeni UPU-om Štinjan smatraju okvirnim, te da će se isti detaljno odrediti u postupku izdavanja akata za provedbu Plana.

List br.4. Način i uvjeti gradnje



Prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja zemljište se nalazi unutar zone numeričke oznake 1 u okviru koje je predviđena mogućnost gradnje slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina.

Zoni 1 su određeni slijedeći osnovni lokacijski parametri:

tipologija građevina	površina izgrađenosti (m ²)		max. k-ig	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
A/C	min.	max.	0.4	10	3
	70	200			

Tipologija građevina A podrazumijeva slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice.

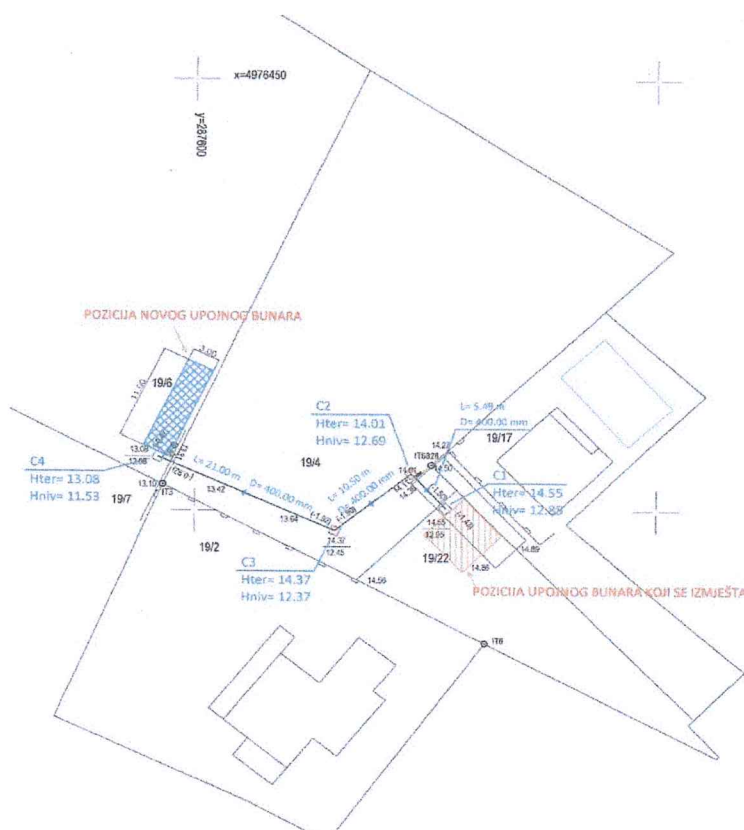
Tipologija građevina C podrazumijeva poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje naknade za nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti radi rekonstrukcije dijela sustava odvodnje oborinskih voda koji je posljedica izmještanja upojnog bunara na novu lokaciju sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Za potrebe izmještanja postojeće upojnog bunara na novu lokaciju te izgradnje pripadajućeg kolektora oborinske odvodnje ishodovana je Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/18-01/169 Ur.broj:2168/01-03-05-0465-19-2 od 11.02.2019. Građevinska dozvola je postala pravomoćna 14.03.2019.

Izvadak iz Glavnog projekta koji je sastavni dio izdane Građevinske dozvole dat je u nastavku.

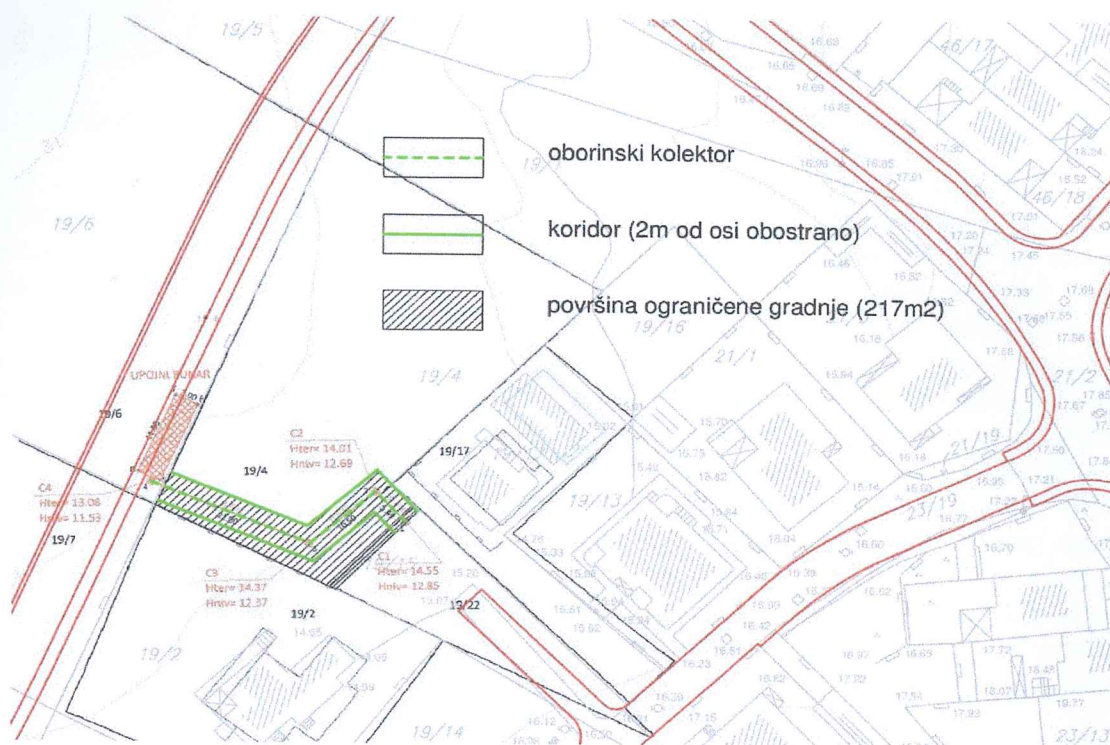


Prema Elaboratu nepotpunog izvlaštenja kroz katastarsku česticu 19/22 prolazi kolektor oborinske odvodnje dužine 0,72m što prema propisanom zaštitnom koridoru od 2,0m sa svake strane od osi cjevovoda (4m ukupno) rezultira površinom nepotpunog izvlaštenja od 2,88m²

Prema Elaboratu nepotpunog izvlaštenja kroz katastarsku česticu 19/4 prolazi kolektor oborinske odvodnje dužine 34,49m što prema propisanom zaštitnom koridoru od 2,0m sa svake strane od osi cjevovoda (4m ukupno) rezultira površinom nepotpunog izvlaštenja od 137,96m²

Kolektor svojim položajem osim površinom nepotpunog izvlaštenja rezultira i površinom ograničenog korištenja - ograničenja u gradnji.

Ograničenja koja proizlaze iz prolaska kolektora oborinske odvodnje vidljiva su iz grafičkog prikaza u nastavku



Površina na kojoj zbog položaja kolektora neće biti moguće graditi može se koristiti za druge namjene (parkiralište, kolni pristup, zelene površine), kako je to UPU-om i propisano. Navedene namjene ne ulaze u površinu izgrađenosti.

U naravi k.č.19/22 je djelomično uređena prometna površina koja se u cjelosti koristi kao pristupna prometna površina.

K.č. 19/4 je građevna čestica na kojoj je započeta gradnja stambene građevine. Sa istočne strane građevna čestica je ogradena.

Okoliš građevne čestice na kojoj je započeta gradnja trenutno je neuređen i dio koji se ne koristi za potrebe gradilišta je neuređena zelena površina.

Datum očevida: 04.06.2019.

Datum kakvoće: 04.06.2019.

Datum vrednovanja: 04.06.2019.

3.5. Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je slijedeće službena dokumentacija:

Elaborat nepotpunog izvlaštenja br. 34/2019 izrađen od Gea plus d.o.o. Pula -travanj 2018.

Građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/18-01/169 Ur.broj:2168/01-03-05-0465-19-2 od 11.02.2019.

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastru).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanja korištenja financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

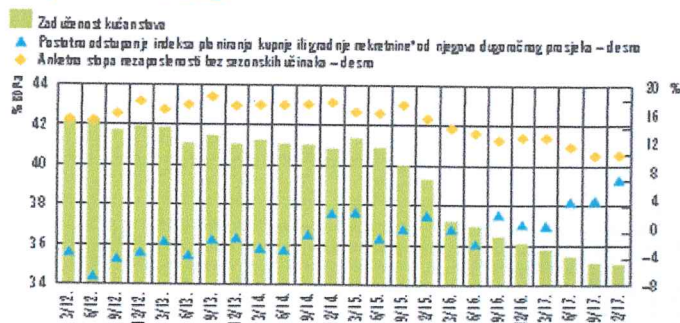
4.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

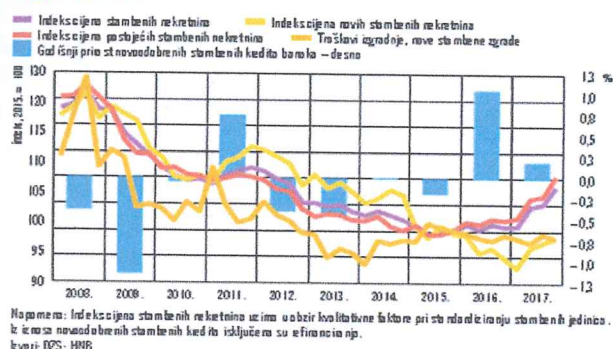
Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

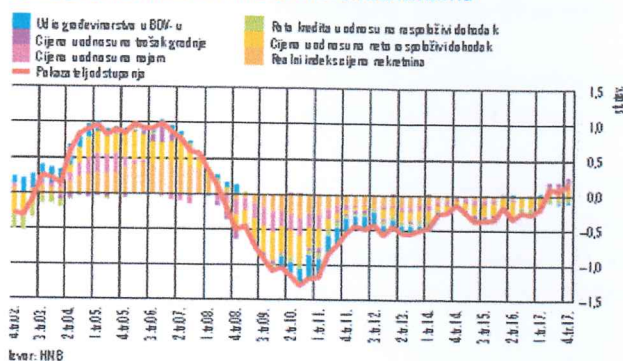


"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

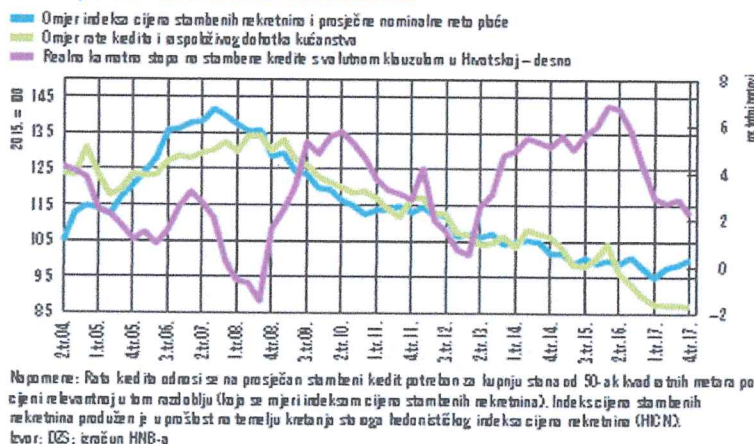


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



5. Odabir metode procjenjivanja

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

5.1. 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 uzor-čestice.

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 jednoga 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.

5.2. PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

5.3. TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Obilježja predmetnog zemljišta

k.č.19/4

Zemljište se nalazi:

unutar obuhvata UPU-a "Štinjan"

namjena zemljišta prema UPU-u - stanovanje

Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 E nekretnine ID PN(PU) 3766279

k.č.312/2, k.o.Štinjan. Zemljište se nalazi u Štinjanu. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja Štinjan - stanovanje.

Datum ugovora:	28.01.2019.	ICSN:	113.50
Površina:	738.00 m ²		
Cijena:	93,000.00 €		
Cijena po m ² :	126.02 €		

Usporedba 2 E nekretnine ID PN(PU) 3566517

k.č.21/9, k.o.Štinjan. Zemljište se nalazi u Štinjanu. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja Štinjan - stanovanje.

Datum ugovora:	07.07.2017.	ICSN:	102.25
Površina:	278.00 m ²		
Cijena:	33,360.00 €		
Cijena po m ² :	120.00 €		

Usporedba 3 E nekretnine ID PN(PU) 4033537

k.č.312/65, k.o.Štinjan. Zemljište se nalazi u Štinjanu. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja Štinjan - stanovanje.

Datum ugovora:	28.01.2019.	ICSN:	113.50
Površina:	738.00 m ²		
Cijena:	93,000.00 €		
Cijena po m ² :	126.02 €		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 113.50

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.č.312/2	93,000.00	113.50	113.50	1.0000	93,000.00	126.02
k.č.21/9	33,360.00	102.25	113.50	1.1100	37,030.42	133.20
k.č.312/65	93,000.00	113.50	113.50	1.0000	93,000.00	126.02

* izvor: www.dsz.hr

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

52100 Pula, Štinjan	Nekretnina koja se procjenjuje	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	19/4	k.č.312/2	k.č.21/9	k.č.312/65
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	—	93,000.00	37,030.42	93,000.00
Površina zemljišta	1,572.00	738.00	278.00	738.00
Cijena po metru kvadratnom	--	126.02	133.20	126.02
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	96.31	126.02	133.20	126.02
Veličina zemljišta	1,572.00	738.00	278.00	738.00
Prilagodba	1.00	0.90	0.85	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Kategorija	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Oblik	pravilan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Mjera korištenja - k-is	1.2	1.2	1.2	1.2
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Cestovni pristup	kolni	kolni	kolni	kolni
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Komunalna infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Ostalo	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	85.01	113.41	113.22	113.41
Indikator vrijednosti po m²	113.35	113.41	113.22	113.41

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		-0.06	0.13	-0.06
Odstupanje od prosjeka u postotku:		0%	0%	0%
Kvadrat odstupanja:		0.00	0.02	0.00
Standardno odstupanje:	0.09	0%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0.18	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

178,187.12 €

k.č. 19/22

Zemljište se nalazi:

unutar obuhvata UPU-a "Štinjan"

namjena zemljišta prema UPU-u - prometnica/u manjem dijelu stanovanje

Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 E nekretnine ID PN(PU) 3994939

k.č.19/18, k.o.Štinjan. Zemljište se nalazi u Štinjanu. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja Štinjan - stanovanje.

Datum ugovora: 13.11.2018.

ICSN: 113.50

Površina: 254.00 m²

Cijena: 26,177.42 €

Cijena po m²: 103.06 €

Usporedba 2 E nekretnine ID PN(PU) 3552448

k.č.103/139, k.o.Štinjan. Zemljište se nalazi u Štinjanu. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja Štinjan - stanovanje.

Datum ugovora: 13.01.2017.

ICSN: 102.25

Površina: 70.00 m²

Cijena: 7,000.00 €

Cijena po m²: 100.00 €

Usporedba 3 E nekretnine ID PN(PU) 3995775

k.č.46/104, k.o.Štinjan. Zemljište se nalazi u Štinjanu. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja Štinjan - stanovanje.

Datum ugovora: 13.11.2018.

ICSN: 113.50

Površina: 89.00 m²

Cijena: 8,894.80 €

Cijena po m²: 99.94 €

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 113.50

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.č.19/18	26,177.42	113.50	113.50	1.0000	26,177.42	103.06
k.č.103/139	7,000.00	102.25	113.50	1.1100	7,770.17	111.00
k.č.46/104	8,894.80	113.50	113.50	1.0000	8,894.80	99.94

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

52100 Pula, Štinjan	Nekretnina procjenjuje	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	19/22	k.č.19/18	k.č.103/139	k.č.46/104
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	—	26,177.42	7,770.17	8,894.80
Površina zemljišta	340.00	254.00	70.00	89.00
Cijena po metru kvadratnom	--	103.06	111.00	99.94
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	78.50	103.06	111.00	99.94
Veličina zemljišta	340.00	254.00	70.00	89.00
Prilagodba	1.00	1.00	1.10	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	81.28	103.06	122.10	99.94
Kategorija	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	81.28	103.06	122.10	99.94
Oblik	nepravilan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	81.28	103.06	122.10	99.94
PP namjena	stanovanje /prometnica	stanovanje	stanovanje	stanovanje
Prilagodba	1.00	0.70	0.70	0.70
Prilagođena prodajna cijena po m ²	56.89	72.14	85.47	69.96
Mjera korištenja - k-is	1.2	1.2	1.2	1.2
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	56.89	72.14	85.47	69.96
Cestovni pristup	kolni	kolni	kolni	kolni
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	56.89	72.14	85.47	69.96
Komunalna infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	56.89	72.14	85.47	69.96
Ostalo - služnost	pristup	nema	nema	nema
Prilagodba	1.00	0.90	0.90	0.90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	51.20	64.93	76.92	62.96
Indikator vrijednosti po m²	68.27	64.93	76.92	62.96

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	3.34	-8.65	5.31
Odstupanje od prosjeka u postotku:	5%	13%	8%
Kvadrat odstupanja:	11.18	74.87	28.18
Standardno odstupanje:	6.17	9%	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	12.34	2-sigma	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:

23,212.50 €

Naknada za služnost

Služnost se na zemljištu u odnosu na os kolektora oborinske odvodnje zasniva u širini od 2.0 m. Ukupna širina koridora iznosi 4,0 m. Površina na kojoj se zasniva služnost prema elaboratu nepotpunog izvlaštenja iznosi:

- k.č.br.	19/22	- 2,88m ²
- k.č.br.	19/4	- 137,96m ²

Sukladno Prilogu 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA, s obzirom na širinu koridora, položaj kolektora u odnosu na zemljište te ograničenje korištenja, odabran je koeficijent za preračunavanje stupnja okrnjenosti nekretnine u koridoru služnosti od 0,20. Koeficijent za preračunavanje odabran je u odnosu na rubni položaj kolektora zbog čega se procijenjuje da će isti minimalno ograničiti ostala korištenja.

PRILOG 3.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjjenja	Koeficijent za preračunavanje	
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10-30	0,10-0,30	10-20	0,10-0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30-70	0,30-0,70	20-55	0,20-0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70-80	0,70-0,80	55-80	0,55-0,80

k.č.br./k.o. Štinjan	Površina služnosti (m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine I kategorije (€/m ²)	Koeficijent umanjjenja uslijed zasnivanja služnosti (%)	Naknada za služnost (€)
19/4	137.96	113.35	20	3127.57
19/22	2.88	68.27	10	19.66
Ukupno:				3147.23

Izračun posljedičnih gubitaka i dobitaka

Posljedični dobici: Nema posljedičnog dobitka. Zemljište se nalazi u prvoj kategoriji - izgrađena infrastruktura ne utječe na povećanje vrijednosti nekretnine.

Posljedični gubici: Nema posljedičnog gubitka. Iako se služnošću umanjuje mogućnost gradnje (vidljivo iz grafičkog prikaza datog prethodno) urbanističkim planom uređenja mogućnost gradnje je limitirana maksimalnom površinom izgrađenosti od 200m². Koeficijent iskorištenosti neće se promijeniti smanjenjem gradive površine.

6.4 Iznos naknade za nepotpuno izvlaštenje uspostavljanjem služnosti

Iznos naknade za nepotpuno izvlaštenje uspostavljanjem služnosti dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka od čega se oduzimaju posljedični dobici.

Iznos naknade za izvlaštenu nekretninu	Naknada za gubitak prava na k.č. 19/4 i 19/22 k.o. Štinjan	Naknada za posljedični gubitak	Naknada za posljedični dobitak
3,147.23 €	3,147.23 €	0.00 €	0.00 €

Umanjenje vrijednosti nekretnine iznosi:

$$3,147.23 \text{ €} \quad / \quad 178,187.12 \text{ €} \quad = \quad 1.77\%$$

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: 52100 Pula, Štinjan
z.k.č.: 19/4 i 19/22
k.o.: Štinjan
z.k.ul.: 7115

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Vrijednost naknade za nepotpuno izvlaštenje iznosi:

23,341.48 kn

1€ = 7.416510 kn

zaokruženo

23,300.00 kn

3,147.23 €

Pula, lipanj 2019. godine

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

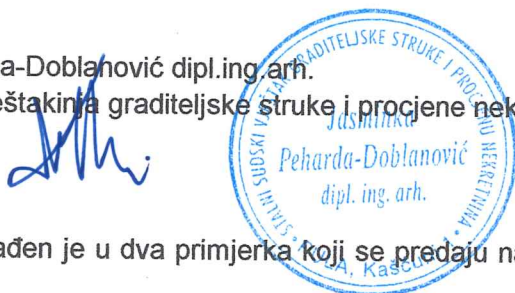
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina



Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka koji se predaju naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Pula, lipanj 2019. godine