

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 - ispravak), 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 - ispravak i 123/17), čl. 150-159. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 04. listopada 2018. godine, donio je

ODLUKU o sklapanju nagodbe - Vilhar Janez

I

Utvrđuje se:

- da je u svrhu rješavanja međusobnih imovinskopravnih odnosa između Grada Pula - Pola i Vilhar Janeza iz Ljubljane, Linhartova cesta 7, Republika Slovenija, izrađen parcelacijski elaborat br. 26/2015 od 06. 10. 2015. godine, od društva Alter gea d.o.o. Pula. Navedeni elaborat je izrađen u svrhu provedbe rješenja o određivanju građevne čestice, promjene podataka o zgradama i evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica za provođenje promjena u katastru zemljišta, k.o. Štinjan i to k.č.br. 120/3, k.č.br. 120/9, k.č.br. zgr. 166 i k.č.br. 121, sve k.o. Štinjan. Elaborat je izrađen u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I 350-05/15-05/000133, Ur.broj: 2168/01-03-05-0434- 15-0002 od 23.09.2015. godine. Navedeni elaborat je potvrđen od Područnog ureda za katastar Pula - Pola KLASA: 932-06/15-02/1385, URBROJ: 541-27-01/2-16-3 od 08. 02. 2016. godine;
- da se sukladno navedenom elaboratu dijelovi nekretnina u vlasništvu Vilhar Janeza, k.č.br. 121 k.o. Štinjan u površini od 40 m² te k.č.br. 122/13 k.o. Štinjan u čitavoj površini od 388 m², nalaze u koridoru postojeće prometnice ulice Šurida, a k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan u površini od 7 m² je zahvaćena izgradnjom prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom - ulica Prilaz Plazina;
- da sukladno navedenom elaboratu dio k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan u površini od 213 m², u vlasništvu Grada Pule, ulazi u građevnu česticu zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br 166 k.o. Štinjan, koja je u vlasništvu Vilhar Janeza;
- da je od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, dana 05. lipnja 2018. god. izrađen Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č.zgr. br. 166, k.č.br. 120/3, k.č.br. 121 i k.č.br. 122/13, sve k.o. Štinjan, prema kojem tržišna vrijednosti navedenih nekretnina iznosi 674,00 kn/m²;
- da će se prilikom izgradnje prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom - ulica Prilaz Plazina u naselju Štinjan u Puli, morati ukloniti ogradni zid u dužini od 29,43 metra te 27 čempresa koji su posađeni uzduž ogradnog zida koji se uklanja. Prema procjenama sudskih vještaka naknada za uništeni ogradni zid iznosi 13.832,10 kuna, a naknadu za uklonjene čemprese iznosi 19.129,49 kuna;

- da se izjavom danom na zapisnik dana 18. 09. 2018. godine, Vilhar Janez složio s rješavanjem imovinskopravnih odnosa između njega i Grada Pula - Pola na sljedeći način:
- a) da Grad Pula - Pola putem javnog natječaja izloži prodaju dijela k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan, po jediničnoj cijeni 674,00 kn/m², u površini od 213 m² sukladno parcelacijskom elaboratu br. 26/2015 od 06. 10. 2015. godine, izrađenom od društva Alter gea d.o.o. Pula, potvrđenog od Područnog ureda za katastar Pula - Pola KLASA: 932-06/15-02/1385, URBROJ: 541-27-01/2-16-3 od 08. 02. 2016. godine
 - b) nakon provedenog natječaja i prodaje dijela predmetne nekretnine, Grad Pula - Pola bi od Vilhar Janeza otkupio nekretnine k.č.br. 121 k.o. Štinjan u površini od 40 m², k.č.br. 122/13 k.o. Štinjan u površini od 388 m² i k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan u površini od 7 m², po jednakoj jediničnoj cijeni po kojoj bi Vilhar Janez od Grada Pule otkupio dio k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan putem javnog natječaja
 - c). da Grad Pula - Pola kupoprodajnim ugovorom Vilhar Janezu isplatio razliku u vrijednosti zemljišta kao i naknadu za uništeni ogradni zid u iznosu od 13.832,10 kuna te naknadu za uklonjene čemprese iznosu od 19.129,49 kuna.
 - d) da svaka strana snosila vlastite porezne obveze u vezi s navedenim kupoprodajama
 - e) da Grad Pula u sklopu radova na izgradnji prometnice Prilaz Plazina, ukloni zid i čemprese o svom trošku, a Vilhar Janez da dopušta ulazak u posjed Gradu Puli danom donošenja Odluke o sklapanju nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pule.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, između Grada Pula - Pola, Pula, Forum 1, OIB: 79517841355, s jedne strane, i Vilhar Janeza iz Ljubljane, Linhartova cesta 7, Republika Slovenija, OIB: 52625031596, s druge strane, sklopit će se nagodba, temeljem koje će se Grad Pula - Pola obvezati da u roku od 30 dana od dana njezina sklapanja, putem javnog natječaja izložiti prodaju dijela k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan, po jediničnoj cijeni 674,00 kn/m², u površini od 213 m² sukladno parcelacijskom elaboratu br. 26/2015 od 06. 10. 2015. godine, izrađenom od društva Alter gea d.o.o. Pula, potvrđenog od Područnog ureda za katastar Pula - Pola KLASA: 932-06/15-02/1385, URBROJ: 541-27-01/2-16-3 od 08. 02. 2016. godine, a potom, ukoliko Vilhar Janez, bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj i sklopi ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine, od istoga otkupiti nekretnine k.č.br. 121 k.o. Štinjan u površini od 40 m², k.č.br. 122/13 k.o. Štinjan u površini od 388 m² i k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan u površini od 7, po jednakoj jediničnoj cijeni po kojoj je prodan dio k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan na natječaju i s jednakim datumom dospijeća isplate kupoprodajne cijene. Svaka strana snosi vlastite porezne obveze u vezi s navedenim kupoprodajama

Temeljem sklopljene nagodbe iz prethodnog stavka, Grad Pula - Pola se obvezuje Vilhar Janezu isplatiti razliku u vrijednosti zemljišta, naknadu za uništeni ogradni zid u iznosu od 13.832,10 kuna, naknadu za uklonjene čemprese iznosu od 19.129,49 kuna te se obvezuje prilikom izvođenja radova na izgradnji prometnice Prilaz Plazina ukloniti zid i čemprese o svom trošku.

Danom donošenja Odluke o sklapanju nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pule, Vilhar Janez će dopustiti ulazak u posjed Gradu Puli radi izvođenja radova na izgradnji prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom - ulica Prilaz Plazina.

III

Nagodba sastavljena sukladno utvrđenjima iz točke II ove Odluke, sklopit će se u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

IV

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu.

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/16-01/233
URBROJ:2168/01-03-06-00-0270-18-10
Pula, 04. listopada 2018.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Članak 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 - ispravak), 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 - ispravak i 123/17), članci 150-159. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18) i članak 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o sklapanju nagodbe s Vilhar Janezom iz Ljubljane, Linhartova cesta 7, Republika Slovenija, OIB: 52625031596, radi stjecanja prava vlasništva na nekretninama u njegovom vlasništvu i to k.č.br. 121 k.o. Štinjan u površini od 40 m², k.č.br. 122/13 k.o. Štinjan u površini od 388 m² i k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan u površini od 7 m², a koje su u naravi dijelovi ulica Šurida i Prilaz Plazina u naselju Štinjan u Puli.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

U svrhu rješavanja međusobnih imovinskopravnih odnosa između Grada Pula - Pola i Vilhar Janeza iz Ljubljane, Linhartova cesta 7, Republika Slovenija, izrađen je parcelacijski elaborat br. 26/2015 od 06. 10. 2015. godine, od društva Alter gea d.o.o. Navedeni elaborat je izrađen u svrhu provedbe rješenja o određivanju građevne čestice, promjenu podataka o zgradama i evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica za provođenje promjena u katastru zemljišta, k.o. Štinjan i to k.č.br. 120/3, k.č.br. 120/9, k.č.br. zgr. 166 i k.č.br. 121, sve k.o. Štinjan. Elaborat je izrađen u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I 350-05/15-05/000133, Ur.broj: 2168/01-03-05-0434- 15-0002 od 23.09.2015. godine. Navedeni elaborat je potvrđen od Područnog ureda za katastar Pula - Pola KLASA: 932-06/15-02/1385, URBROJ: 541-27-01/2-16-3 od 08. 02. 2016. godine. Predmetnim elaboratom se formiraju građevinske parcele od dijelova čestica koje su u različitom vlasništvu. Radi prethodne provedbe tog parcelacijskog elaborata kroz zemljišnu knjigu, potrebno je sklopiti kupoprodaju između vlasnika predmetnih nekretnina od kojih se formiraju građevinske parcele. Vrijednost nekretnina koje su obuhvaćene ovom nagodbom utvrđena je od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo u jediničnom iznosu od 674,00 kn/m².

Obzirom da Grad Pula - Pola kao jedinica lokalne samouprave, ako zakonom nije drugačije propisano, može raspolagati vlastitim nekretninama isključivo putem prethodne provedbe javnog natječaja, predlaže se sklapanje nagodbe, prema kojoj bi se putem javnog natječaja izložio prodaji dio k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan, u površini od 213 m², po jediničnoj cijeni 674,00 kn/m², sukladno parcelacijskom elaboratu br. 26/2015 od 06. 10. 2015. godine, izrađenom od društva Alter gea d.o.o., potvrđenog od Područnog ureda za katastar Pula - Pola KLASA: 932-06/15-02/1385, URBROJ: 541-27-01/2-16-3 od 08. 02. 2016. godine. Ukoliko Vilhar Janez bude utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj, sklopiti će se ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine te od istoga otkupiti nekretnine k.č.br. 121 k.o. Štinjan u površini od 40 m², k.č.br. 122/13 k.o. Štinjan u površini od 388 m² i k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan u površini

od 7, po jednakoj jediničnoj cijeni po kojoj je prodan dio k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan na natječaju i s jednakim datumom dospijeća isplate kupoprodajne cijene.

Temeljem sklopljene tako sklopljene nagodbe, Grad Pula – Pola bi se obvezao Vilhar Janezu isplatiti razliku u vrijednosti zemljišta, naknadu za uništeni ogradni zid u iznosu od 13.832,10 kuna, naknadu za uklonjene čemprese iznosu od 19.129,49 kuna te bi se obvezao ukloniti predmetni zid i čemprese o svom trošku. S druge strane, danom donošenja Odluke o sklapanju nagodbe od strane Gradonačelnika Grada Pule, Vilhar Janez bi dopustio ulazak u posjed Gradu Puli radi izvođenja radova na izgradnji prometnice sa oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom - ulica Prilaz Plazina.

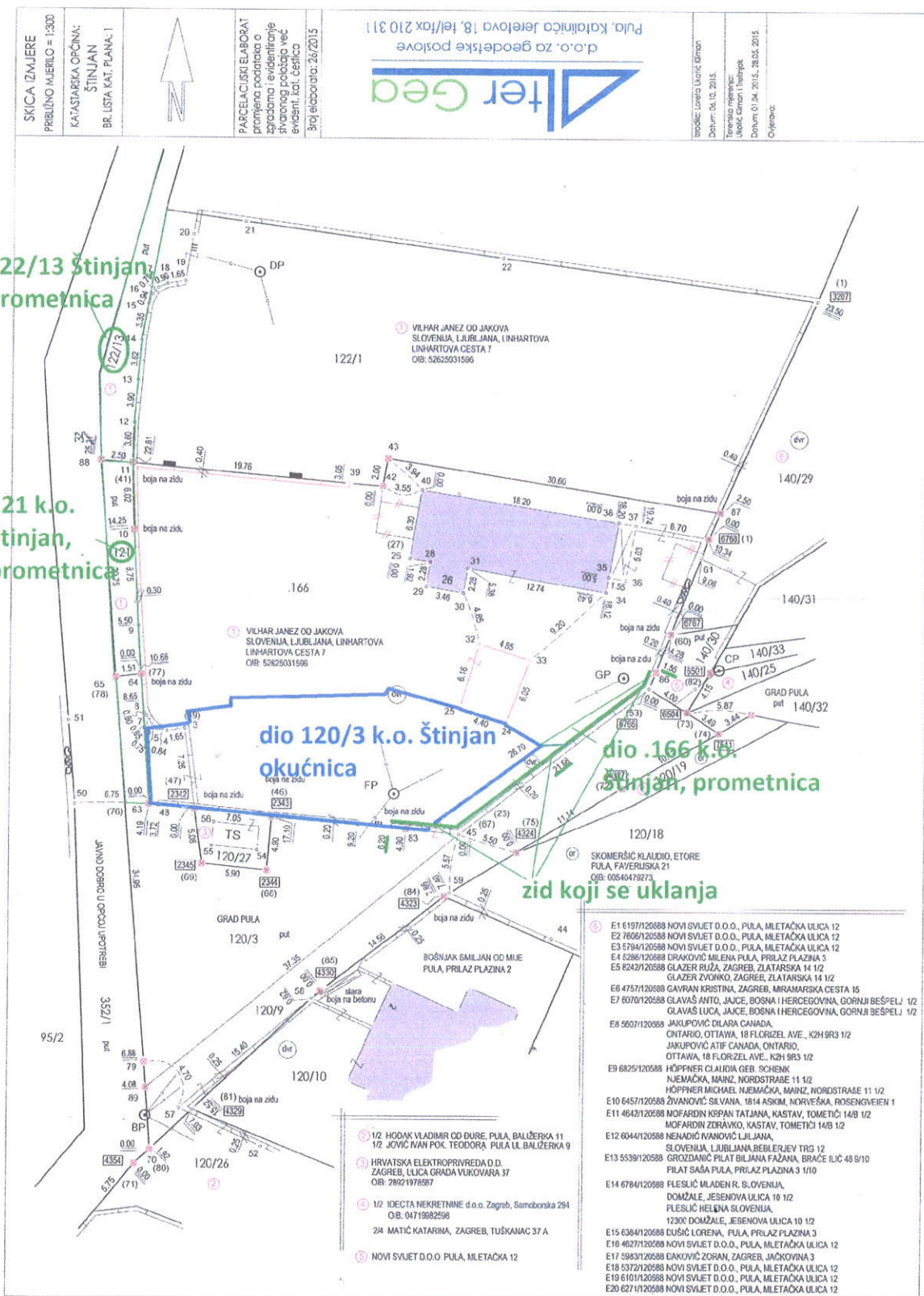
PROCJENA FINANCIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta osigurana su financijska sredstva u iznosu od 81.624,39 kuna, na poziciji R3-R0457.01-411190 Zemljište - program gradnje (Ostala zemljišta).

Pripremio:
Nenad Žufić, dipl. iur.

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

dokumentaciji planira izgradnja prometnica odnosno koji se nalaze u koridorima postojećih prometnica:





d.o.o. za geodetske poslove

Pula, Katalinića Jeretova 18
tel/fax +385 52 210 311
0994443236, 0994443238
e-mail: alter.gea@pu.t-com.hr
OIB: 81802699109

Elaborat izradili:
Teren: V.Brenko i Loreta Ukotić Klíman
Obrada: Loreta Ukotić Klíman
Ovlašteni inženjer tvrtke :
Lea Trefinjak,dipl.ing.geod.

PARCELACIJSKI ELABORAT

BR.26/2015

po Rješenju o određivanju građevne čestice,
promjenu podataka o zgradama,
i evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih
katastarskih čestica
za provođenje promjena u katastru zemljišta

K.O. ŠTINJAN

katastarske čestice: 120/3, 120/9, Z 166, 121

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Pula-Pola

KLASA: 932-06/15-02/1285
URBROJ: 541-27-01/2-16-3
Pula, 8.02.2016.

Ovaj elaborat je izraden u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izraden te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog posla treba priložiti ispravu pogodnu za upis u zemljišnu knjigu.

Ovlašćena osoba:



U Puli, 06. 10. 2015.

Ovjerava: Lea Trefinjak, dipl.ing.geod.

ALTER GEA d.o.o.
PULA, KATALINIĆA JERETOVA 18A

Lea Trefinjak
dipl.ing.geod.
Brijuni 18
52000 PULA
OIB: 81802699109



1) VRSTA PROMJENE: PARCELACIJSKI ELABORAT

2) ISPRAVA NA KOJOJ SE ZASNIVA PROMJENA:

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU

GRAĐEVNE ČESTICE

KLASA: UP/I 350-05/15-05/000133

URBROJ: 2168/01-03-05-0434-15-0002

Od 23.09.2015.

POTVRDA

Klasa: 350-05/15-11/000144

Urbroj: 2168/01-03-05-0388-15-0002

od 05. 11. 2015.

UVJERENJE O VREMENU GRAĐENJA GRAĐEVINE

KLASA: 361-05/09-01/35

URBROJ: 2168/01-03-04-0377-10-5

Od 08.03. 2010.

3) OBRAZLOŽENJE PROMJENE:

Na k.č. 120/3, Z166, 121 u k.o. Štinjan temeljem navedenih dokumenta izvršena je parcelacija kojom se formira građevna čestica postojeće građevine izgrađene na k.č. Z166. Ovim parcelacijskim elaboratom, temeljem priloženih dokumenata evidentira se i promjena podataka o zgradama na k.č. Z166, a za k.č. 120/9 evidentira se stvarni položaj već evidentiranih katastarskih čestica. Prilikom izrade elaborata utvrđeno je različito stanje u zemljišnoj knjizi i katastru za k.č. Z166 i k.č. 121. Ovim elaboratom usklađuje se stanje u katastru i zemljišnoj knjizi tako da se ispravlja površina predmetnih parcela prema utvrđenom stanju na terenu, te se formira građevna čestica za postojeću zgradu na k.č. Z166. Građevna čestica formirana je od dijelova kat. čestica različitog vlasništva, pa je za provedbu ovog elaborata potrebna prethodna provedba u zemljišnoj knjizi. Površina novodređenih katastarskih čestica izračunata je iz koordinata definiranih međnih točaka, koje su obilježene propisnim međnim oznakama, pri čemu je utvrđena prethodna gruba pogreška u računanju površina za k.č. 120/3 i 120/9 te se ispravlja ukupno povećanjem od 272 m². Novonastalo stanje prikazano je ovim prijavnim listom i kopijom katastarskog plana.

Prijavni list sastavila:
Loreta Ukotić Kliman
dana: 06.10. 2015.

Lea Trefinjak
dipl.ing.geod.
Ovlaštena osoba
Pula



Ovjerava: Lea Trefinjak, dipl.ing.geod.

Ovaj parcelacijski elaborat izraden je u skladu sa:

RJEŠENJEM O UTVRĐIVANJU
GRAĐEVNE ČESTICE

KLASA: UP/I 350-05/15-05/000133

URBROJ: 2168/01-03-05-0434-15-0002

od: 23.09.2015. godine
u Puli 05. 11. 2015. godine

Podpis ovlaštene osobe:

Broj: _____

Općina/Grad: PULA

Katastarska općina: ŠTINJAN

Općinski sud: PULA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Pula-Pola

PRIJAVNI LIST

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Pula-Pola

KLASA: 932-06/15-02/1285

URBROJ: 641-27-01/2-16-3

Pula, 8.02.2016.

Ovaj elaborat je izraden u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izraden te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata potrebno je sastaviti isprave pogodne za upis u zemljišne knjige.

Ovlaštena osoba:

d.o.o. za geodetske poslove

DOSADAŠNJE STANJE							
Broj z. k. uložka	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Način uporabe kat. Čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj posjedovnog lista	Kratki opis / vrsta promjene
1	2	3	4	5	6	7	8
447	VILHAR JANEZ OD JAKOVA SLOVENIJA, LJUBLJANA, Linhartova cesta 7 OIB: 52625031596	Z 166	kuća i dvorište	5 70		232	parcelacija
447	VILHAR JANEZ, JAKOV SLOVENIJA, LJUBLJANA, Linhartova cesta 7 OIB: 52625031596	121	oranica	6 00		232	
1543	GRAD PULA OIB: 88733676642 vlasnik:	120/3	pašnjak	4 04		1402	
1769	GRAD PULA OIB: 88733676642	120/9	put	2 10		1402	
			UKUPNO	17 84			
				2 72			
				20 56			

NOVO STANJE							
Broj z. k. uložka	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ulice, rudine, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina	Posebni pravni režimi	Broj posjedovnog lista
9	10	11	12	13	14	15	16
447	dosadašnji	Z166	Ul. Šurida 26	kuća pomoćna zgrada dvorije	1 23 28 11 85		232
	vlasnik: GRAD PULA OIB: 88733676642	121	Ul. Šurida	put	40		novi
1543	dosadašnji	120/3	Prilaz Plazine	put dvorije	3 90 49		1402
1769	dosadašnji	120/9	Prilaz Plazine	put	2 41		1402
				UKUPNO	20 56		

Broj kat. plana	Dosadašnje stanje			Novo stanje						
	Broj čestice	Površina	Površina greška u računanju površine	Broj čestice	Površina I računanje	Površina II računanje	Aritmetička sredina	Popravka	Konačna površina	Pod zgradom površina
		ha a m2			(+/-) m2	ha a m2				
K.O. ŠTINJAN										
RAČUNANJE POVRŠINA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU										
<p>Prilikom računanja površina uočena je razlika površina u zemljišnoj knjizi i katastru. Prema arhivskim podacima iz katastra ustanovljeno je da el. br. 177 u kojemu su spajane parcele različitog vlasništva (k.č. Z166, 121 i 120/3) nije proveden u zemljišnoj knjizi. Nadalje je elaboratom br. 231 greškom izjednačena površina k.č. 120/3 u zemljišnoj knjizi na površinu iz katastra, smanjenjem za 404 m2. S obzirom na to da se radi o gruboj pogreški površina k.č. 120/3 se temeljem utvrđenog stvarnog položaja ispravlja, preko propisanog površinskog kriterija, povećanjem površine za 241 m2, površina 120/9 povećava se za 31 m2, što zadovoljava površinski kriterij. Ukupno povećanje u grupi iznosi 272 m2.</p>										
	Z 166	5 70		Z 166	dobiveno dopunom		11 23		11 23	
				kuća	iz koordinata				1 23	
				pom.zgr.	iz koordinata				28	
				dio Z 166	07	07	07		07	
	121	6 00		121	iz koordinata		40		40	
		11 70					11 70		11 70	1 51
	120/3	4 04	241	120/3	iz koordinata 439-7		4 32		4 32	
				dio 120/3	1336-1123		2 13		2 13	
	120/9	2 10	31	120/9	iz koordinata		2 41		2 41	
		6 14	272				8 86		8 86	
				ukupno Z166 1336 m2						
				ukupno 120/3 439 m2						
VILHAR										
	122/13	3 88								
	DIO Z166	07								
	1 21	40								
		435								
GRAD PULA										
	DIO 120/3	213		RAZLIKA 222 m2						
		213								

Leo Tertinjak
 d.o.o. za geodetske poslove
 Pula

Geo 471

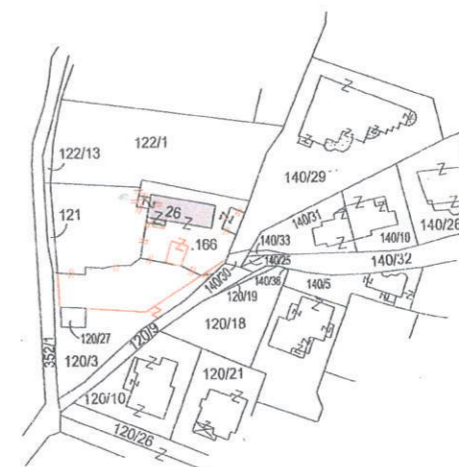
str.1

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA MJERILO = 1:2000

REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 Podružni ured za katastar Pula-Pola

KLASA: 932-06/15-02/1285
 URBROJ: 541-27-01/2-16-3
 Pula, 8.02.2015.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja pravnih poslova u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata potrebna je isprava ispravna pogodna za upis u zemljišnu knjigu.



Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa _____
 RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU
 GRAĐEVNE ČESTICE

Klasa: UP/1350-05/15-05/000133
 Ur.broj: 2168/01-03-05-0434-15-0002
 od 23.09.2015. godine
 U Puli, 08.11.2015. godine
 Potpis ovlaštene osobe: _____

U Puli: 06. 10. 2015.
 Izradila: Loreta Ukotić Kliman

Mr. bioteh. sci. Tatjana Mandić Bulić, dipl. ing. poljop.
Stalni ovlaštteni sudski vještak gospodarske struke
Pula, Drenovica 8
e-mail: tmandic61@gmail.com
OIB 51567973452
IBAN HR3423600003110280217

Pula, 30.07. 2018. god.

GRAD PULA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu
Forum 2
52 100 Pula

1. UVOD

Od strane Željka Pavletića, predstavnika Grada Pule zatraženo je vještačenje mene, sudskog vještaka gospodarske struke na k.č. br.120/3 k.o. Štinjan, radi procjene vrijednosti ukrasnog bilja na predmetnoj k.č. koje ulazi u zonu zahvata radi izvođenja prometnice.

Moj zadatak kao sudskog vještaka je da:

1. Utvrdim prvobitno stanje na terenu
2. Utvrdim sadašnje stanje svake pojedine biljke
3. Utvrdim naknadu radi uklanjanja svake pojedine biljke

2. OPIS LOKACIJE I STANJA KULTURA

Predmetna k.č. 120/3 k.o. Štinjan nalazi se 900 m istočno od morške obale (Puntizela) i 500 m sjeverno od centra Štinja. Katastarski se vodi kao pašnjak površine 29 m² dok u naravi predstavlja okućnicu k.č. 170/18.



Slika 1: Položaj predmetne k.č.120/3 k.o. Štinjan

Predmetna k.č. je u vlasništvu Grad Pula, ali je J. Vilhar drži u posjedu i koristi kao okućnicu. Predmetna k.č. je od postojeće prometnice ograđena zidom visine 1,8-2 m, a s njegove unutrašnje strane prema stambenom objektu, posađena je skupina od 31 čempresa od kojih će se 27 ukloniti tijekom izgradnje nove prometnice. Isti su predmet procjene.

Očevidom na terenu u prisustvu vlasnika gosp. Vilhara, njegov supruge i sina ustanovljeno je da se u zoni zahvata na k.č. 120/3 k.o. Štinjan nalazi:

- 6 čempresa prsnog promjera 30 cm
- 14 čempresa prsnog promjera 20 cm
- 7 čempresa prsnog promjera 10 cm
- UKUPNO: 27 ČEMPRESA

Procjena štete tj. naknade

Svi čempresi su približno iste starosti, tj, sađeni su u isto vrijeme iako su različite debljine i razvijenosti krošnje ovisno o položaju unutar skupine (dotok svjetlosti, vlage, blizina ogradnog zida i sl.). Bez obzira na to, čempresi su zdravi kao posljedica rasta u relativno dobrim uvjetima. Obzirom na gore navedeno, biljke će biti procijenjene po pripadnosti određenoj skupinama (prsni promjer).

3. PROCJENA BILJNOG MATERIJALA

Utvrđivanje vrijednosti stabla i ostalog biljnog materijala provodi se na osnovu vrednovanja vizualnih karakteristika promatrane biljke i njenih potencijalnih vrijednosti.

Pri tome se posebno promatra:

- promjer debla i zdravstveno stanje istog (WTA metoda)
- pregled zone korjenovog vrata
- procjena veličine i razvijenost te izgled i veličina skeletnih grana,
- procijenjena starost biljke, biološki potencijal, rodnost, vrsta, sorta

Također, u obzir se uzimaju:

1. Uložena sredstva u sadnju i njega kroz prvih 3 god. Isto obuhvaća:
 - Troškove dobave sadnice i cijenu same sadnice
 - Radove na sadnji (priprema i sadnja sa svim pripadajućim radovima)
 - Njega sa radovima na okopavanju, orezivanju, gnojidbi i zalijevanju
2. Krajobrazna ili hortikulturna vrijednost svake biljke (okućnica)
3. Gospodarska vrijednost (za urod) – temelji se na gubitku prinosa i vrijednosti ploda u razdoblju od onoliko godina koliko je potrebno da novoposađeno stablo dođe u rod kao kod postojeće biljke (nije prisutno u ovom slučaju)

Na osnovu svega iznesenog procjenjujem štetu zbog uklanjanja koristeći kriterije za po skupinama kako slijedi u Tablici 1:

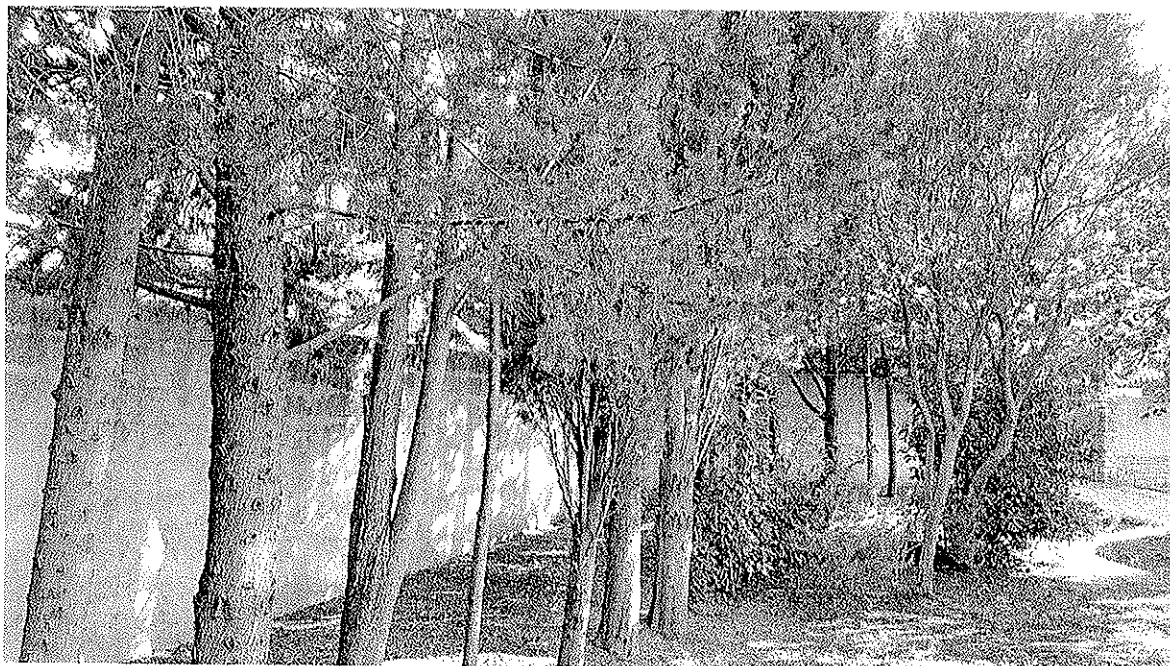
Tablica 1:	vrsta:	čempres (6 kom)	čempres (14 kom)	čempres (7 kom)
	promjer	30 cm	20 cm	10 cm
k.č.120/3 k.o. Štinjan	r=radius/m	0,15	0,1	0,05
	v=visina/m	12	10	10
PROCJENA VRIJEDNOSTI STABLA				
MATERIJALNA VRIJEDNOST				
drvena masa na panju $Vd = r^2 \pi \times v$	m ³	0,85	0,31	0,08
$Vd \times 160 \text{ kn/m}^3 = \text{materijalna vrijednost drvene mase}$	kn	135,65	50,24	12,56
drugi proizvodi (sjeme, kora, lišće, cvjeće) Vs	kn			
nova sadnica s troškovima sadnje i njege do 3g Vs	kn	350,00 kn	350,00 kn	350,00 kn
NEMATERIJALNA VRIJEDNOST				
a) Biološka vrijednost (samo 1 od elemenata)				
za oštećena stabla sa težim ozljedama kore	0			
za bolesna stabla, nagnuta, slabog vigoriteta	1,1			1,1
stabla slabog uzrasta	1,2			
za razgranatost krošnje stabla	1,3		1,3	
za zdrava stabla s lakšim ozljedama kore	1,4			
za zdrava i snažna stabla	1,5	1,5		
b) Zaštitna vrijednost (svaki od elemenata)				
zaštita od buke, prašine, onečišćenja zraka	0,1 – 0,3	0,3	0,3	0,3
zaštita od vjetra	0,2 – 0,4	0,4	0,4	0,4
zaštita od sunca	0,3 – 0,5	0,4	0,4	0,4
zaštita od erozije tla				
kod nagiba tla 15-30°	0,4			
kod nagiba tla 30-45°	0,5			
c) Estetska vrijednost (samo 1 od elemenata)				
polusuha, slabog uzrasta i s polomljenim granama	1			1
ravno deblo i razvijena krošnja, ali s batrljicama	1,2		1,2	
ravna, punodrvna i njegovana debila	1,3	1,3		
pravilna i razvijena krošnja posebnog oblika	1,4			
izrazite hortikulturene vrijednosti	1,5			
d) Obrast i brojnost (samo 1 od elemenata)				
stabla u gustom sklopu	1	1	1	1
stabla u normalnom sklopu	1,2			
stabla u rijetkom sklopu	1,3			
stabla u posebno vrijednim skupinama ili u drvoredu	1,4			
soliteri	1,6			
e) Vrijednost lokacije (samo 1 od elemenata)				
neuređene površine izvan urbane zone	1,1			
urbane sredine, turist.-rekreac. zone, zone indust.	1,3	1,3	1,3	1,3
parkovi i groblja	1,4			
drvoredi, trgovci i šetališta	1,6			
Koeficijent nematerijalne vrijednosti $Vn = \sum a - e$		6,2	5,9	5,5
Korigirana vrijednost stabla $Vk = Vd \times Vn$		841,02	296,42	69,08
Ukupna vrijednost stabla $Vm = Vk + Vs$	kn	1.191,02	646,42	419,08
Broj stabala u skupini	kom	6,00	14,00	7,00
ukupna vrijednost stabala u skupini 1-3		7.146,11 kn	9.049,82 kn	2.933,56 kn
SVEUKUPNO 1-3:		19.129,49 kn		

Na osnovu očevida na terenu i evidentiranih biljaka (čempresa) na dan procjene mišljenja da stranki pripada iznos od **19.129,49 kn**, a na ime štete za uklanjanje 27 čempresa.

Ovaj nalaz i procjena sačinjen je u 3 istovjetna primjerka od kojih su dva za Naručiitelja procjene, a jedan za pismohranu.

Gospodarski vještak:
Tatjana Mandić Bulić
Tatjana Mandić Bulić
Drenovica 8, 51111

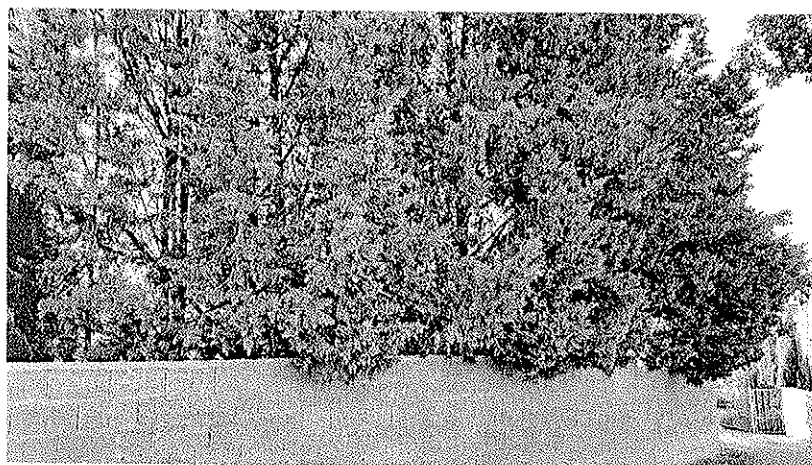
FOTOGRAFIJE PREDMETNE K.Č. 170/38 I POSAĐENIH BILJAKA U ZONI ZAHVATA



Slika 1: Ukrasno bilje (čempresi) u zoni zahvata na k.č.120/3 k.o. Štinjan



Slika 2: Debla predmetnih stabala na k.č. 120/3 k.o. Štinjan



Slika 3: Pogled na predmetna stabla sa ceste

5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža, Hrvatska trenutno prolazi kroz razdoblje duboke i dugotrajne recesije u kojoj do izražaja dolazi niz vanjskih i unutarnjih rizika. Ogdode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna

od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj. Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju od koje izlazi tek ove godine. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora. Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni naponi u području fiskalne konsolidacije.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULA, naselje Štinjan

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u lokalnom okruženju NIJE ATRAKTIVNA, nalazi se na većoj udaljenosti od mora, bez značajnijih vizura. U zoni su uglavnom izgrađene zgrade u kojima se nalazi više posebnih dijelova, tijekom ljetnih mjeseci u većem dijelu objekata vlasnici se bave uslugama turističkog smještaja kao dodatnim izvorom prihoda. Prema stanju na terenu ne procjenjuje se da se nekretnine koriste. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su kupoprodaje nekretnina na ovom području, podaci o prodanim nekretninama pronađeni su i na www.pula.hr.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

• Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Indeks cijena stambenih nekretnina (<http://hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-242/hbilt242.pdf>):


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾					
			Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
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
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

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati poredbenim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina i na www.pula.hr. Nekretnine se nalaze na sličnim lokacijama, uz primjenu koeficijenata korekcije smatraju se pogodnim poredbenim nekretninama.

Podaci o poredbenim nekretninama (broj k.č, površina koja je prodana te ukupna cijena) preuzeti su iz baze podataka e-nekretnine, današnje stanje u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi može biti različito od navedenog (oznaka k.č. ili njezina površina ako je u međuvremenu izvršena promjena stanja uslijed spajanja ili cijepanja k.č.)

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Usporedna nekretnina 1, k.č.br. 140/9 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 26.02.2018., kupoprodajna cijena 59.535.41 kn za površinu od 792 m², prodaja suvlasničkog dijela nekretnine, zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 14, zemljište je I kategorije
2. Usporedna nekretnina 2, k.č.br. 120/19 k.o. Štinjan, Prilaz Plazine, ugovor o kupoprodaji od 06.12.2016., kupoprodajna cijena 7.546.50 kn za površinu od 20 m², dio prometne površine, zemljište se nalazi unutar zone namjene S, zemljište je II kategorije, uvjeti gradnje 91, koeficijent 0.80
3. Usporedna nekretnina 3, k.č.br. 107/19 i k.č.br. 107/20 k.o. Štinjan, Kašćuni. ugovor o kupoprodaji od 02.05.2018., kupoprodajna cijena 44.660,00 € (329.148.00 kn) za površinu od 428 m², zemljište se nalazi unutar zone namjene S, uvjeti gradnje 91, zemljište je I kategorije

„ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita. Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A i građevina urbane morfologije i tipologije C. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C, u slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodom suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza najčećaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
5	A	50	500	1,00	8	-	da	NE	da	ne
6	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
7	B	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
8	B	70	500	0,40	12	4	ne	DA	da	ne
9	B	70	250	0,60	10	3	ne	NE	da	ne
10	E	400	800	0,50	10	4	ne	NG	da	ne
11	E	70	600	0,70	12	4	ne	NE	da	ne
12	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da
13	E/F	1000	30000	0,30	12	-	ne	NE	da	ne
14	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
91	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne

S obzirom na lokacijske uvjete i način gradnje građevina utvrđuje se da su uvjeti u zonama 14 i 91 ISTI.

Tabelarni izračun poredbenom metodom, čl. 27

Pravilnika: :

Procjenjivana nekretnina	Usporedba No1	Usporedba No2	Usporedba No3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Grad	Pula	Pula	Pula
Lokacija	Štinjan	Štinjan	Štinjan
Nekretnina	grad.zemlj.-	grad.zemlj.	grad.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		26.02.2018.	06.12.2016.
prodajna/trazena cijena		59.535.41	7.546.50
Površina	1.00	79.00	20.00
Cijena po m ²		754	377
			769
PROTOK VREMENA			
Indeks cijena	108.67	108.67	101.39
Vremensko usklađenje		1.000	1.072
Korigirana vrijednost po m2		754	404
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I kategorija, koeficijent 1	isto	II kategorija, koeficijent 0.80
Prilagodba	1.00	1.00	1.25
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	506
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	506
			769
FIZIČKI ASPEKTI			
Atraktivnost lokacije	dobra	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		754	506
Veličina* m ²	1.00	79.00	20.00
Prilagodba		0.85	0.85
Prilagođena prodajna cijena po m2		641	430
Prilaz	uređen	dijelom uređen	dijelom uređen
Prilagodba		1.10	1.10
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	473
Oblik	pravilan	pravilan	nepravilan
Prilagodba	1	1.00	1.10
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	520
Mogućnost gradnje (kis)- koef. sukladno Pril. 11 Pravilnika	1.2	1.20	1.00
Prilagodba		1.00	1.20
Prilagođena prodajna cijena po m2		705	624
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	nije izgrađena	izgrađena
Prilagodba		1.15	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		810	624
Topografija	ravno	slično	slično
Prilagodba		1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2*		810	624
			588
indikator vrijednosti po m2	674	810	824
			588

Usklađena vrijednost zemljište I kategorije (kn/m2)

674

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-136.14	50.27	85.87
Odstupanje od prosjeka (%)			-20.19	7.46	12.74
Kvadrat odstupanja			18.533.68	2.526.91	7.373.67
σ (standardno odstupanje)	97.36	14%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	194.72	0.28	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije

674 kn / m²

9. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti zemljišta I kategorije u zoni u kojoj se nalazi nekretnine koje su predmet procjene

Vrijednost zemljišta I kategorije = 674 kn / m²

674 kn / m² odnosno 91 € / m²

tečaj NBH na dan procjenjivanja : 1€= 7.38 kn

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

Procjenu izradila :

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
arhitektura i procjena nekretnina



Pogled na okućnicu i ogradni zid izgrađen na k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan



Ogradni zid koji treba ukloniti, desni dio zida, uz kameni zid, na k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan



k.č.br. 121 k.o. Štinjan između ceste i žičane ograde, planirana prometnica

Ana Hećimović dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
Pula, Lošinjska 19a
OIB 48382717379
Tel.: 098 177 30 81

Naručitelj: Grad Pula
Upravni odjel za prostorno uređenje,
komunalni sustav i imovinu
Pula, Forum 2



Na osnovu Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0330-18-68 od 13.02.2018. godine pristupilo se izradi vještačkog nalaza i mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnina, i to zemljišta oznake k.č.zgr. br. 166, k.č.br. 120/3, k.č.br. 121 I k.č.br. 122/13 k.o. Štinjan, radi rješavanja imovinsko pravnih odnosa između Grada Pula koji je vlasnik k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan te Janeza Vilhara koji je vlasnik svih ostalih katastarskih čestica. Zadatak je i utvrđivanje vrijednosti ogradnih zidova koje je izgradio Janez Vilhar a koje će biti potrebno ukloniti radi izgradnje prometnice. Zidovi su izgrađeni i na zemljištu u vlasništvu Grada Pula budući da je Janez Vilhar dio k.č.br.120/3 k.o. Štinjan ogradio i koristi kao okućnicu.

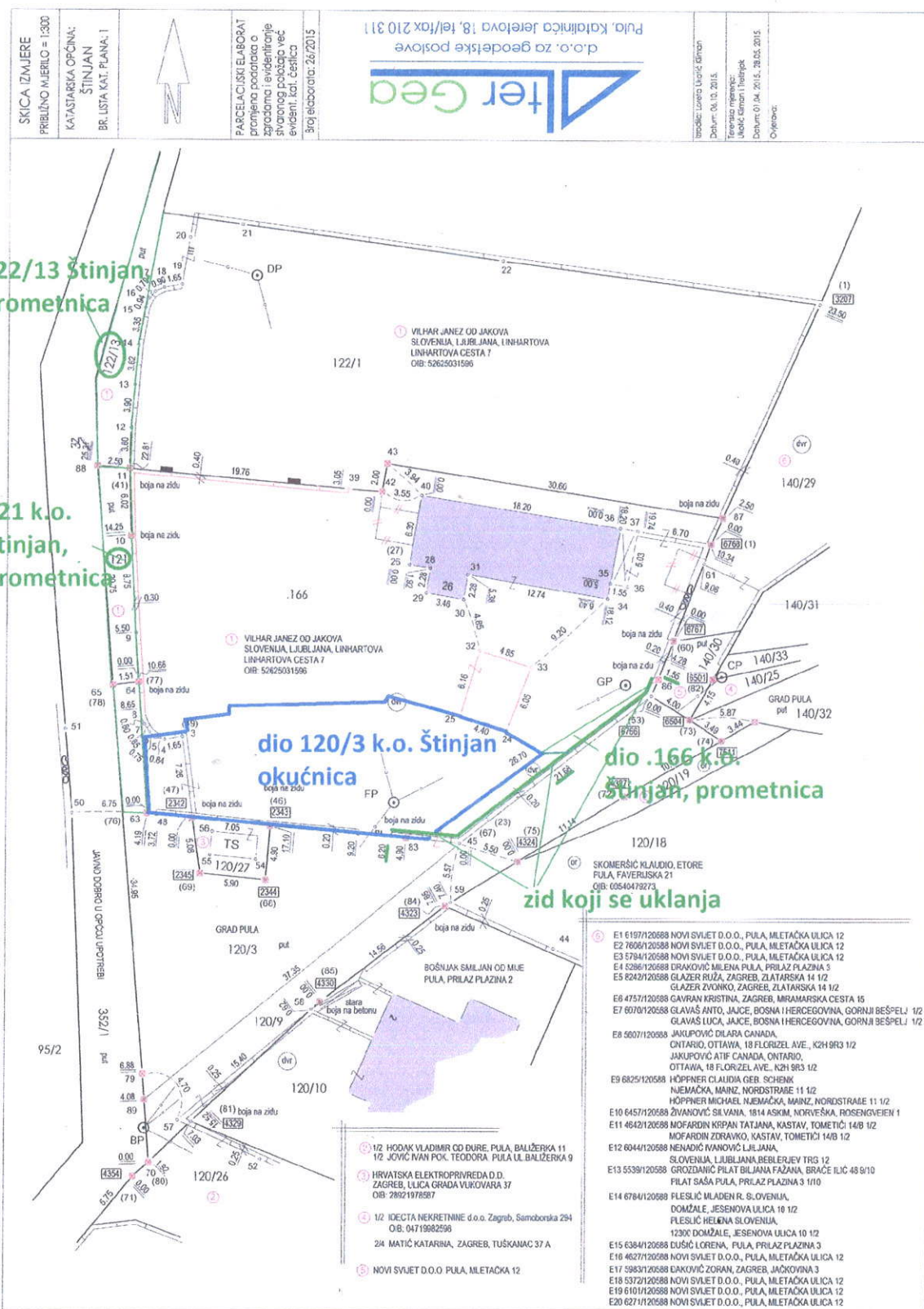
Naručitelj je dostavio Parcelacijski elaborat br. 26/2015 od 06.10.2015. godine,elaborat izradila Lea Tretinjak, ovlaštenu inženjer geodezije, Alter gea d.o.o. Elaborat je izrađen po Rješenju o određivanju građevne čestice, promjenu podataka o zgradama i evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica za provođenje promjena u katastru zemljišta, k.o. Štinjan, k.č.br. 120/3, 120/9, zgr. 166 i 121. Elaborat je izrađen u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I 350-05/15-05/000133, Ur.broj: 2168/01-03-05-0434-15-0002 od 23.09.2015. godine.

Obrazloženje promjena, prema parcelacijskom elaboratu:

Na k.č. 120/3, Z166, 121 u k.o. Štinjan temeljem navedenih dokumenta izvršena je parcelacija kojom se formira građevna čestica postojeće građevine izgrađene na k.č. Z166. Ovim parcelacijskim elaboratom, temeljem priloženih dokumenata evidentira se i promjena podataka o zgradama na k.č. Z166, a za k.č. 120/9 evidentira se stvarni položaj već evidentiranih katastarskih čestica. Prilikom izrade elaborata utvrđeno je različito stanje u zemljišnoj knjizi i katastru za k.č. z 166 i k.č. 121. Ovim elaboratom usklađuje se stanje u katastru i zemljišnoj knjizi tako da se ispravlja površina predmetnih parcela prema utvrđenom stanju na terenu, te se formira građevna čestica za postojeću zgradu na k.č. Z166. Građevna čestica formirana je od dijelova kat. čestica različitog vlasništva, pa je za provedbu ovog elaborata potrebna prethodna provedba u zemljišnoj knjizi. Površina novodređenih katastarskih čestica izračunata je iz koordinata definiranih međnih točaka, koje su obilježene propisnim međnim oznakama, pri čemu je utvrđena prethodna gruba pogreška u računanju površina za k.č. 120/3 i 120/9 te se ispravlja ukupno povećanjem od 272 m². Novonastalo stanje prikazano je ovim prijavnim listom i kopijom katastarskog plana.

Navedenim promjenama formirana je građevna čestica zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br 166 k.o. Štinjan, dijelom i od k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan koja je u vlasništvu Grada Pule. Istom elaboratom odnosno promjenama u katastru zemljišta formirani su i dijelovi katastarskih čestica na kojima se sukladno važećoj prostoronplanskoj

dokumentaciji planira izgradnja prometnica odnosno koji se nalaze u koridorima postojećih prometnica:



Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo – e mail: ana.procjene@gmail.com

Uvidom u dostavljeni elaborat utvrđeno je:

1. da se dio planirane prometnice nalazi na:

Oznaka zemljišta	Površina	Vlasnik
k.č.br. 121 k.o. Štinjan	40 m ²	Janez Vilhar
k.č.br. 122/3 k.o. Štinjan	388 m ²	Janez Vilhar
dio k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan	7 m ²	Janez Vilhar

2. Da se dio ogradnih zidova koji će se ukloniti radi izgradnje prometnice, zidove izgradio Janez Vilhar ograđujući zemljište koje ima u posjedu nalazi na:

Oznaka zemljišta	Duljina zida	Vlasnik zemljišta
k.č.zgr. br. 166 k.o. Štinjan	1,55 m	Janez Vilhar
k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan	27,88 m	Grad Pula

3. Da dio građevne čestice zgradi izgrađenoj na k.č. zgr.br. 166 k.o. Štinjan čini i:

Oznaka zemljišta	Površina	Vlasnik
k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan	213 m ²	Grad Pula

Radi potrebe utvrđivanja vrijednosti zemljišta koje je predmet ovog postupka izrađen je procjembeni elaborat kojim je utvrđena **vrijednost zemljišta I kategorije u zoni, utvrđena je vrijednost u iznosu od 674 kn/m² odnosno 91 €/m².**

Iz skice izmjere iz dostavljenog parcelacijskog elaborata vidljiv je oblik čestice koje su predmet ovog postupka te se, s obzirom na namjenu određenu prostornoplanskom dokumentacijom, oblik i površinu određuje kategorija zemljišta odnosno udjel u odnosu na zemljišta I kategorije:

Oznaka k.č. u k.o. Štinjan	Namjena	Opis	Kategorija/koefficient udjela u odnosu na zemljište I kategorije
122/13	Koridor prometnice	građevinsko zemljište, negradivo zbog oblika (usko) i namjene određene UPU naselja Štinjan-prometnica	II/ koefficient 0,65
121	Koridor prometnice	građevinsko zemljište, negradivo zbog oblika (usko) i namjene određene UPU naselja Štinjan-prometnica	II/ koefficient 0,65
Zgr.166	Stanovanje S	Građivo zemljište	I/ koefficient 1,00
120/3	Stanovanje, koridor prometnice	Građevinsko zemljište, dio koji je određen kao dio okućnice zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan građivo građevinsko zemljište, zajedno sa preostalom površinom do planirane prometnice dostatno za formiranje građevinske čestice sukladno pozitivnim propisima (minimalna površina	I/ koefficient 1,00

		građevine 70 m ² , maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,40 iz čega proizlazi minimalna površina od 175 m ² , s obzirom na oblik i udaljenosti od međa na zemljištu bi bilo moguće smjestiti građevinu čija je površina ista ili veća od minimalne).	
--	--	--	--

Izračun vrijednosti zemljišta:

1. Zemljište u vlasništvu Janeza Vilhara na kojem se planira izgradnja prometnica:

Oznaka k.č. u k.o. Štinjan	Površina (m ²)	Jedinična vrijednost (kn/m ²)/€/m ²)	koeficijent	Ukupna vrijednost (kn)/(€)
121	40 m ²	674,00/91,00	0,65	17.524,00/ 2.366,00
122/3	388 m ²	674,00/91,00	0,65	169.982,80/22.950,20
zgr. 166	7 m ²	674,00/91,00	1,00	4.718,00/637,00
UKUPNO:				192.224,80/25.953,20

2. Zemljište u vlasništvu Grada Pule koje čini dio okućnice zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan:

Oznaka k.č. u k.o. Štinjan	Površina (m ²)	Jedinična vrijednost (kn/m ²)/€/m ²)	koeficijent	Ukupna vrijednost (kn)/(€)
120/3	213 m ²	674,00/91,00	1,00	143.562,00/19.383,00

3. Naknada za zid:

Zbog izgradnje prometnice utvrđuje se NOVA vrijednost ogradnog zida. Pretpostavlja se da će tijekom gradnje prometnice zid biti uklonjen te da će se na novoj međi izgraditi ogradni zid.

Ukoliko se zid ne izgradi vlasnik zida ima pravo na naknadu u visini vrijednosti novog zida, sagrađenog na isti način kakav je i postojeći. S obzirom da nije jasan osnov temeljem kojeg je Janez Vilhar koristio zemljište u vlasništvu Grada Pule (postoji li suglasnost za korištenje zemljišta odnosno suglasnost za gradnju zida) u ovom postupku posebno se iskazuje vrijednost zida na pojedinim k.č., ovisno o vlasništvu zemljišta. Ogradni zid potrebno je ukloniti istočno od kolnog ulaza preko k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan, približno do dijela zida građenog betonom na međi sa k.č.br. 140/30 k.o. Štinjan.

Ogradni zid koji treba ukloniti sagrađen je na betonskim temeljima i nadtemeljnim zidovima visine cca 40 cm (40-60 cm), te betonskim blokovima visine cca 1,20-1,40 m, ukupna visina zida 1,80-2,00 m, procjenjuje se na trakastim temeljima dimenzija 40 cm * 40 cm. Zid je zbog nagiba terena zidan kaskadno, nije ožbukani. Po obodu zida izrađen je betonski serklaž, na kaskadama vertikalni serklaži.

Procjenjuje se trošak gradnje zida /m¹:

1. temelj: $0,40 * 0,40 * 1,00 \text{ m}^3 = 0,16 \text{ m}^3 * 650,00 \text{ kn/m}^3 = 104,00 \text{ kn}$
2. nadtemeljni zid: $0,50 * 0,20 * 1,00 \text{ m}^3 * 650,00 \text{ kn/m}^3 = 65,00 \text{ kn}$
3. zidanje zida sa blokovima, uključivo serklaži: $(1,20+1,40)/2 \text{ m}^2 * 210,00 \text{ kn/m}^2 = 273,00 \text{ kn}$
4. betoniranje horizontalnih serklaža: $0,20\text{m} * 0,20\text{m} * 1,00 \text{ m}^3 * 900,00 \text{ kn/m}^3 = 28,00 \text{ kn}$

Ukupno cijena 1 m¹ = 470,00 kn

Oznaka zemljišta	Duljina zida (m)	Jedinična cijena (kn/m)	Vrijednost zida (kn)	Vlasnik zemljišta
k.č.zgr. br. 166 k.o. Štinjan	1,55 m	470,00	728,50	Janez Vilhar
k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan	27,88 m	470,00	13.103,60	Grad Pula

Trošak uklanjanja zida procjenjuje se u iznosu od 2.500,00 kn, mišljenja sam da će se zid ukloniti tijekom izvođenja radova na prometnici.

Prilog: Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta I kategorije u zoni

Pula, 05. lipnja 2018. godine

Procjenitelj:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.



Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rješenje broj:4 Su-92/09
Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
ana.hecimovic1@gmail.com

**PROCJEMBENI ELABORAT
O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
zemljišta I kategorije u Štinjanu, ulica Šurida i Prilaz Plazine**



NEKRETNINA : zemljište I kategorije, ulica Šurida i prilaz Plazine u Štinjanu

VLASNICI : Janez Vilhar
Grad Pula

NARUČITELJ : Grad Pula
PULA, 05.06.2018.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	Grad Pula
Tip nekretnine, namjena	zemljište unutar granica građevinskog područja
oznaka matične k.č. u katastru zemljišta, k.o. Štinjan	
oznaka k.č. u katastru zemljišta	
katstarska općina	Štinjan
površina zemljišta - (m ²)	1
Tržišna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni (kn/m ²)	674
Tržišna vrijednost zemljišta I kategorije u zoni (€/m ²)	91
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Ana Hećimović, dipl. ing građ. stalni sudski vještak graditeljske struke, područje arhitektura i nekretnine, Rj.br.: 4 Su-92/09



1. Ovlaštenje



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

Broj: 4 Su-92/09-
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEČIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjska 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hečimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom građiteljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

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

Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org



Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA



Melita Bestvina
President
HDSViP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju	(NN 53/13)
Zakon i gradnji	(NN 153/13)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	NN (79/14, 41/15 i 75/15)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Ostala dokumentacija

- PPU Grada Pula, Službene novine Grada Pule 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17 i 8/17

- GUP Grada Pule- Službene novine Grada Pule 9/17pročišćeni tekst i grafika

- UPU Štinjan ("Službene novine Grada Pule br. 11/15)

- WERT R 2006** **WERT R 2006** (Banz NR 108a /2006)
(Banz NR 121 /2006)
- BetrKV** **Betriebskostenverordnung** (BGBl /2003)
- Sprengnetter/Kurpjuhn :** **(STRUČNI RAD)**
Vermarktungszeiträume und Preisnachlasse bei
Immobilienverkaufen (WFA 1/98S.29)

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Temeljem Narudžbenice br. 023-01/18-01/5, Ur.broj: 2168/1-03-06-00-0330-18-68 od 13.02.2018. godine izvršen je očevid na licu mjesta u svrhu prikupljanja potrebnih podataka o stanju i vrijednosti nekretnina: k.č.zgr.br. 166, k.č.br. 120/3, k.č.br.122/13 i k.č.br. 121 sve k.o. Štinjan. Zadatak vještačenja je utvrđivanje stanja nekretnina i procjena njihove vrijednosti s obzirom da se na dijelovima nekretnina u vlasništvu Vilhar Janeza planira graditi prometnica a Vilhar Janez je dio zemljišta u vlasništvu Grada Pula ogradio ogradnim zidom i pripojio svojim nekretninama te ga koristi kao okućnicu. nekretnine.

Vilhar Janez je na gradskom zemljištu izgradio i dio ogradnog zida te kolni ulaz na kompleks zemljišta koji drži u posjedu, a kojeg čine nekretnine u njegovu vlasništvu te dio k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan koja je u vlasništvu Grada Pula. Stanje posjeda evidentirano je u katastru zemljišta ali promjene nisu provedene u zemljišnim knjigama. Nadalje, zadatak je vještačenja i procjena vrijednosti ogradnih zidova koje je radi prometnice potrebno ukloniti, a koje zidove je izgradio Vilhar Janez. Zidovi koje je potrebno ukloniti dijelom se nalaze na zemljištu Grada Pula a dijelom na zemljištu Vilhar Janeza. S obzirom na navedeno potrebno je odrediti tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta I kategorije u zoni u kojoj se nalaze predmetne Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja. Dan kakvoće i dan vrednovanja je 03.06.2018. godine.

3.2. Odabir i opis metode

Kako bi se mogla utvrditi vrijednost nekretnine u opisanim inačicama nužno je utvrditi vrijednost građevinskog zemljišta I kategorije u zoni u kojoj se nekretnina nalazi. Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja i koeficijenti određeni sukladno čl. 27. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

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

4. Opis zone

Zona u kojoj se nalaze nekretnine dio je naselja Štinjan u blizini pristupne prometnice, u posljednje vrijeme u zoni je izgrađeno više višestambenih zgrada u kojima se uglavnom povremeno stanuje te više kuća za odmor. Područje je bez posebnih obilježja koje bi ga u bitnom određivalo u odnosu na okolinu, nema posebnih vizura. Sa viših katova izgrađenih zgrada otvoreni je pogled prema moru na zapadu.

4.1. Zemljišna knjiga i katastar

IZVADAK IZ ZEMLJISNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	121	ORANICA			600	
2.	122/1	LIVADA			1303	
3.	122/13	ORANICA			388	
4.	166/ZGR.	KUĆA I DVORIŠTE			570	
		UKUPNO:			2861	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VILHAR JANEZ OD JAKOVA, OIB: 52625031596, SLOVENIJA, LJUBLJANA, LINHARTOVA CESTA 7	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2018.

IZVADAK IZ ZEMLJISNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120/3	PUT			409	
		UKUPNO:			409	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno 17. siječnja 2005. br. Z-514/05 Usljed prijenosa nekretnina, prenosi se i sljedeći upis: Primlj. 03. lipnja 1993. br. Z - 1500/93. Na temelju pravom. rješenja Odsjeka za imovinsko pravne poslove kl. UP/I-944-17/93-01/13 od 14. svibnja 1993.g. uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja električnog kabela 10/20 kv na teret kč.br.120/3 i kč.br.103/1 u korist objekta TS 10/04 Baližerka.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2018.

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTINJAN (Mbr. 324345)

Posjedovni list: 232

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VILHAR JANEZ, LJUBLJANA-DEL LINHARTOVA CESTA 7, SLOVENIJA	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		121		48	02		
			ORANICA	48			
		122/1		1303	02		
			LIVADA	1303			
		122/13		388	02		
			ORANICA	388			
*		166		1526	02		
			KUĆA	160			
			ORANICA	462			
			PAŠNJAK	404			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				3265			

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTINJAN (Mbr. 324345)

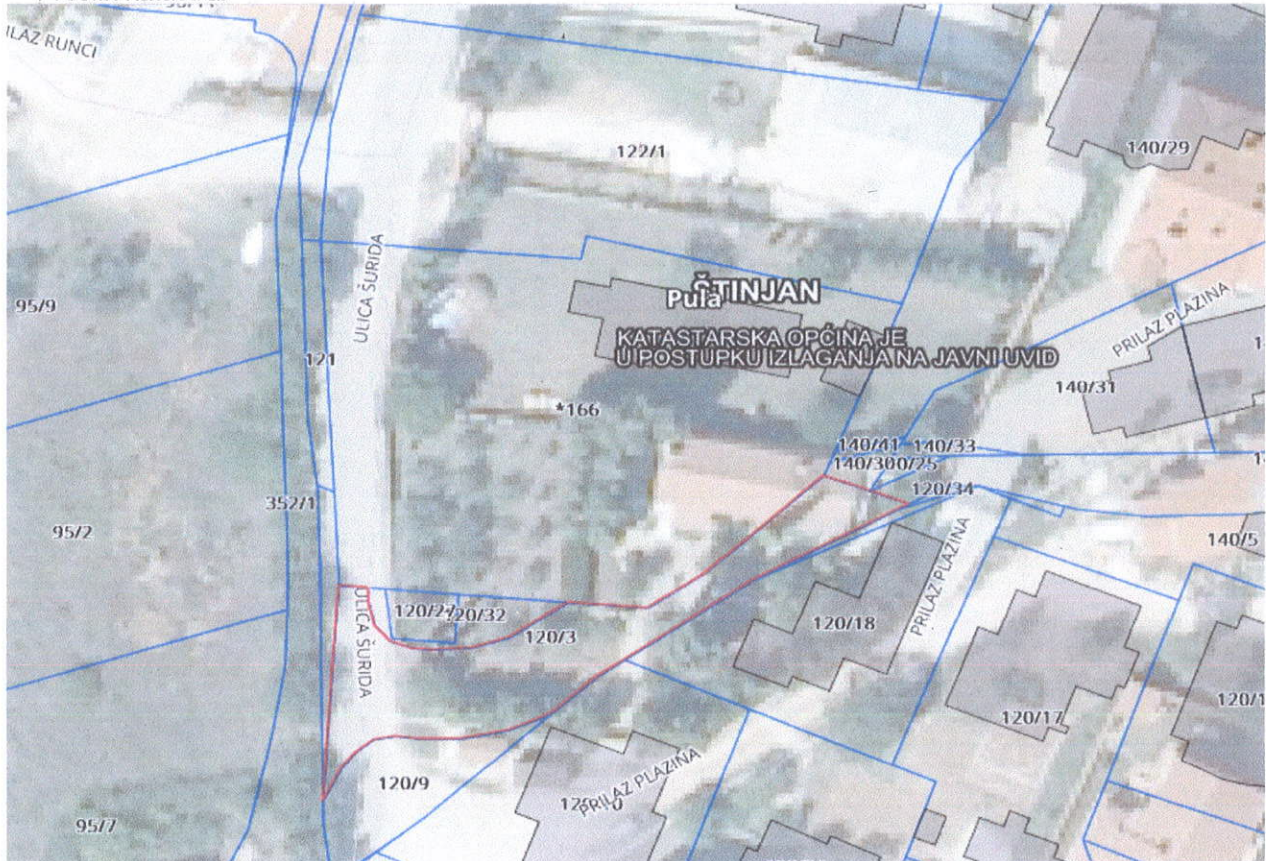
Posjedovni list: 1402

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA, PULA (VLASNIK)	88733676642

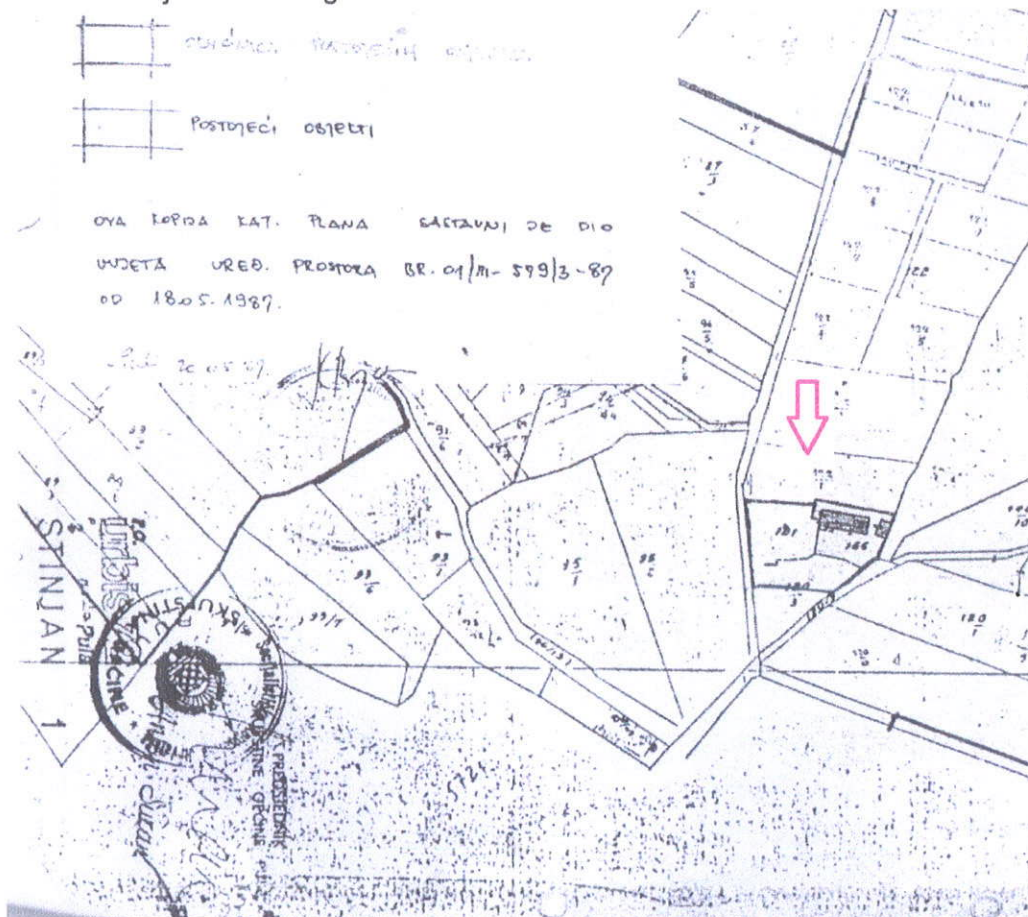
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		120/3	PRILAZ PLAZINE	409	2		
			PUT	409			

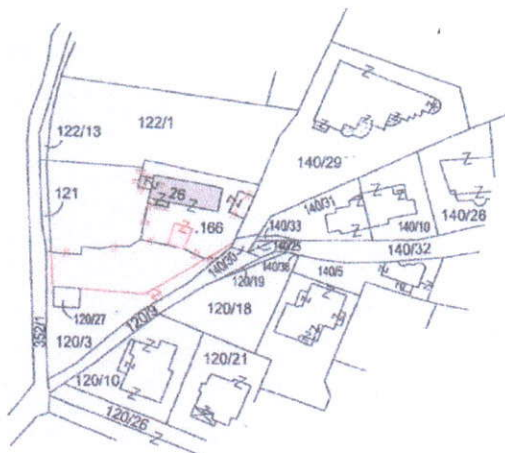
Preslik katastra:



Prijedlog građevne čestice prema uvjetima uređenja prostora: k.č.zgr.166, k.č.br. 121 i k.č.br. 120/3 k.o. Štinjan iz 1987. godine:



Prijedlog građevne čestice postojećoj građevini prema rješenju o određivanju okućnice:



Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa _____

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU

GRAĐEVNE ČESTICE

Klasa: UP/I 350-05/15-05/000133

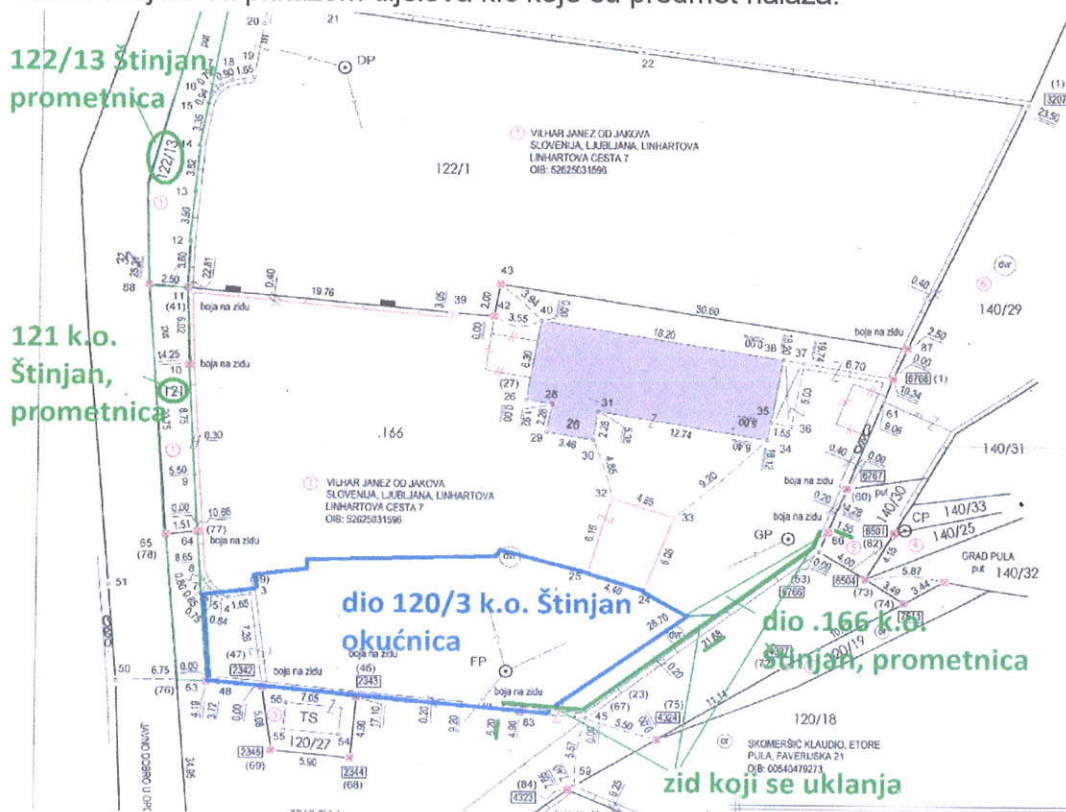
Ur.broj: 2168/01-03-05-0434-15-0002

od 23.09.2015. godine

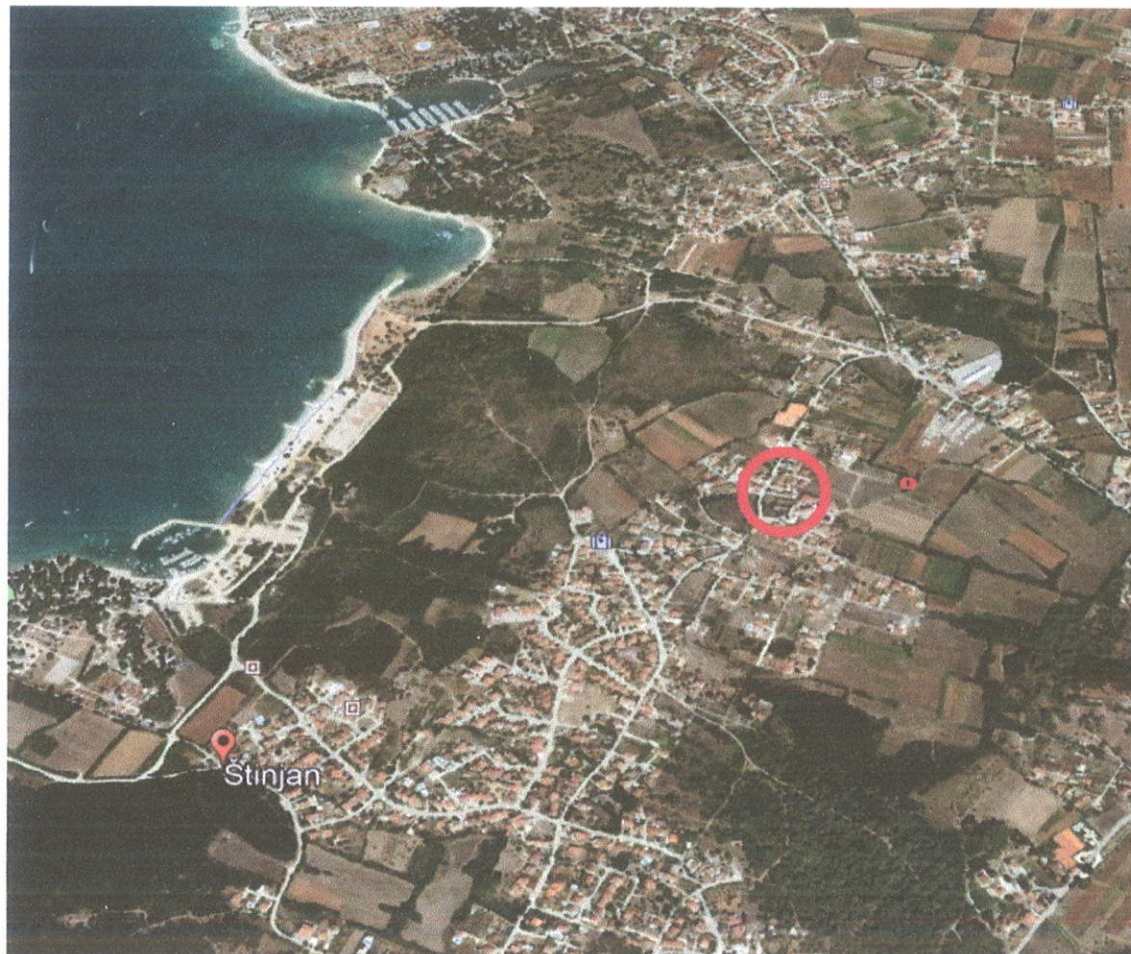
u Puli, 05.11. 2015. godine

Potpis ovlaštene osobe: _____

Skica Izmjere sa prikazom dijelova k.č koje su predmet nalaza:



4.2. Lokacija nekretnine



4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Nekretnina su građevinsko zemljište, koriste se kao okućnica te neuređene prometne površine.

4.4. Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura u zoni je izgrađena.

4.5. Štetne emisije, buka i zagađenje

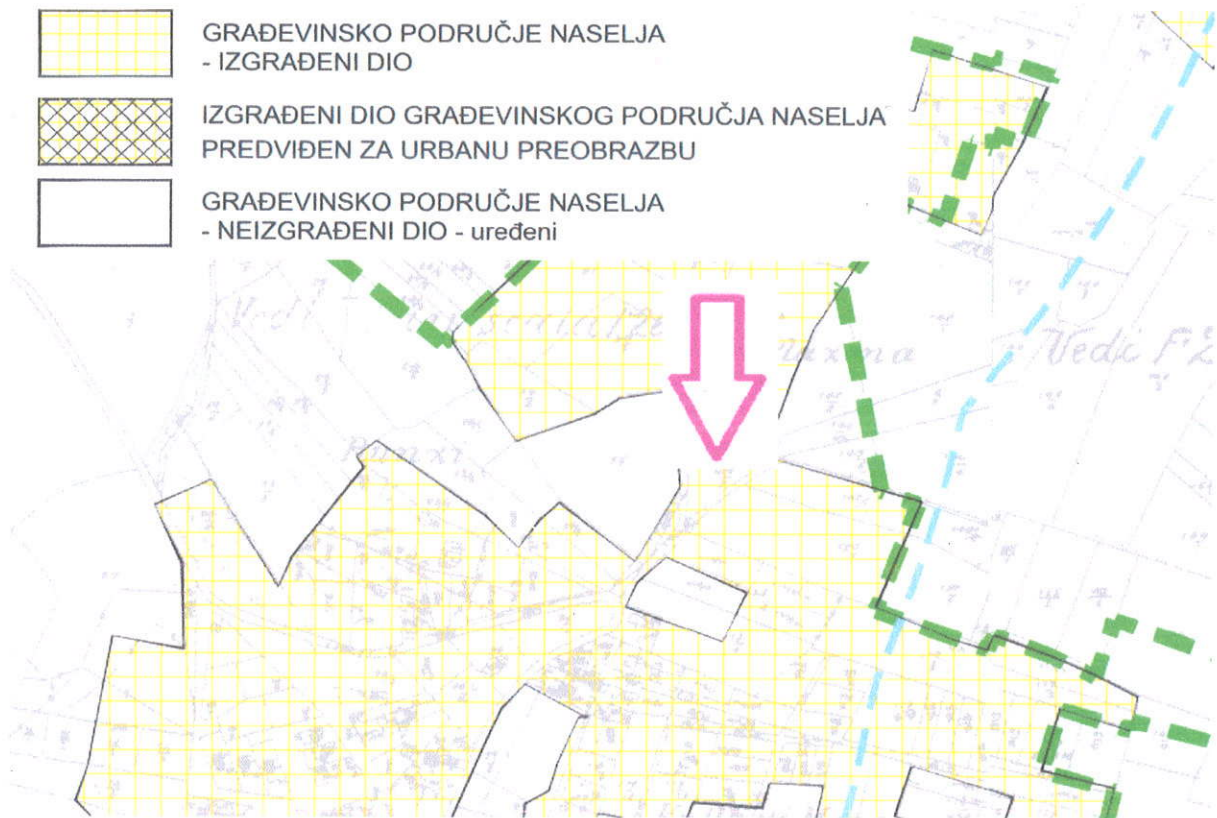
Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

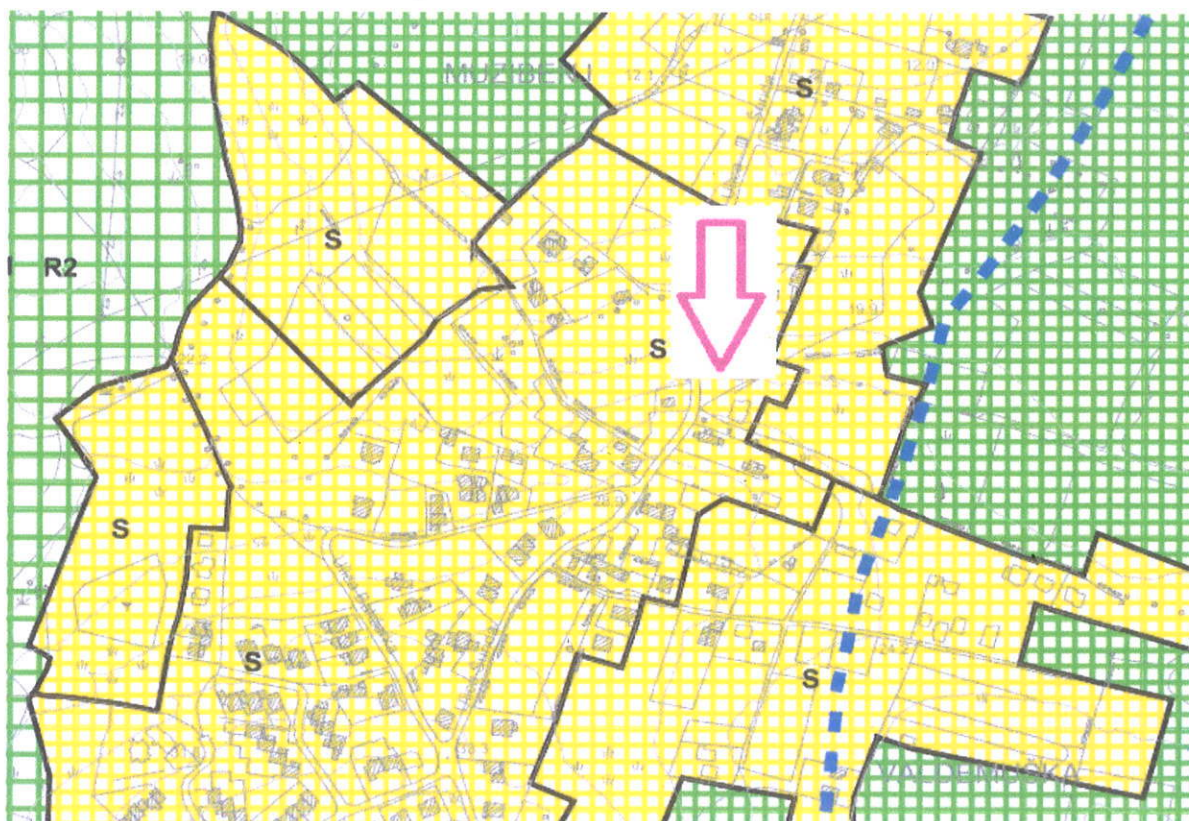
Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

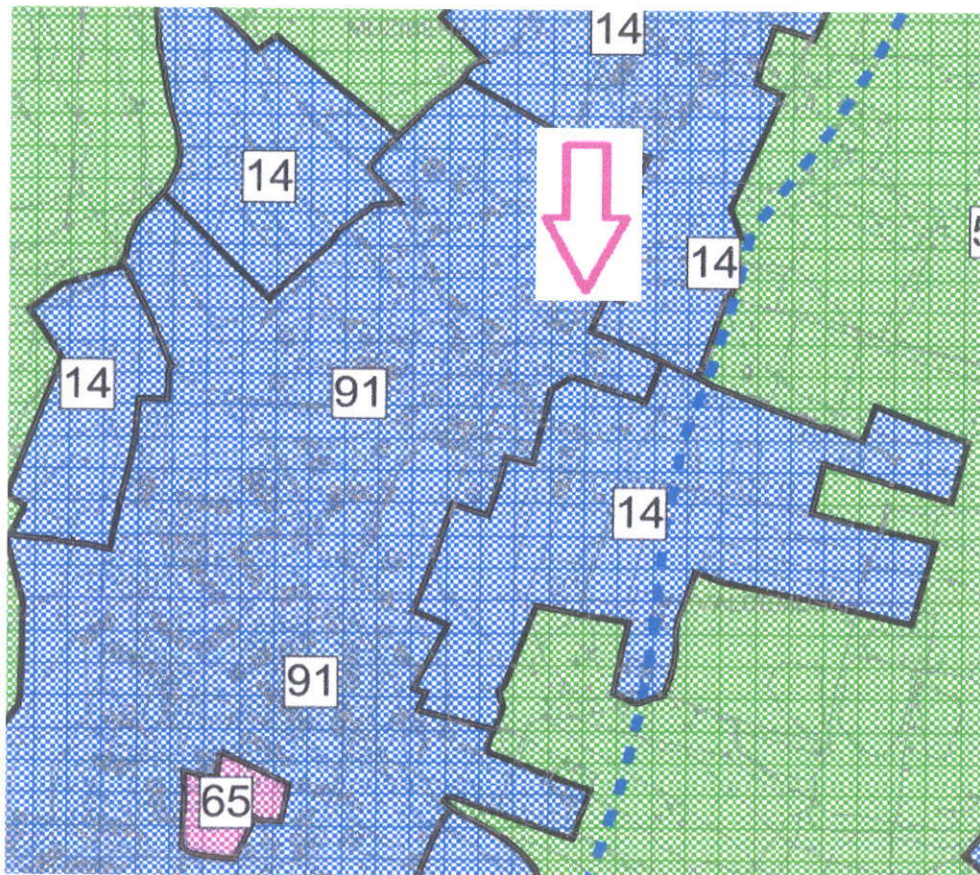
Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja- izgrađeni dio (PPU Grada Pula).



Nekretnina se nalazi unutar zone namjene S (GUP Grada Pula) :



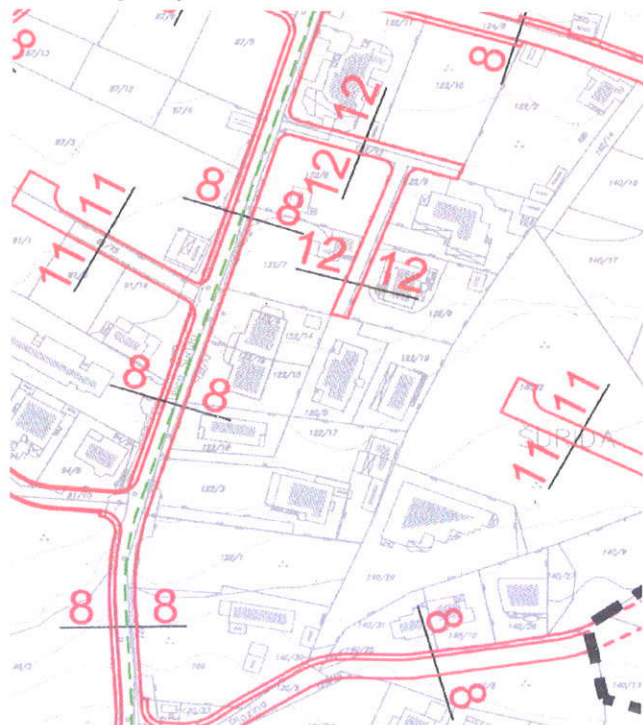
S obzirom na uvjete i način gradnje zemljište se nalazi unutar zone oznake 91, uvjeti gradnje:



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NACINA GRADNJE GRADEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
91	A/C	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne

UPU Štinjan, promet:



UPU Štinjan- promet: na k.č.br. 122/13, k.č.br. 121, te na dijelovima k.č.br. 120/3 i k.č.zgr.br. 166 k.o. Štinjan planirana je gradnja prometnica.