P-8

PROCJEMBENI ELABORAT VEZAN ZA VRIJEDNOST IZVLAŠTENOG ZEMLJIŠTA

VECOM d.o.o.
ZADAR
Ive Mašine 3b
23000 Zadar
OIB: 63738176526
M: 095 8500 214
ante.vukovic.zd@gmail.com
Žiro račun:
Privredna banka Zagreb d.d.
IBAN HR40 2340 0091 1111 59050

NALAZ I MIŠLJENJE br. 12-7/2024

NARUČITELJ : ZADARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za javnu nabavu i upravljanje imovinom (na zahtjev Komunalno društvo Pag d.o.o.)
Kralja Stjepana Držislava 1, 23000 Zadar

LOKACIJA : ŠIMUNI
k.č. 3879/13, 3879/11, 3879/12, 4016/2, 3879/2, 3850, 3851/4, 3876/1, 3851/3, 3851/1, 3851/6, 3851/5, 3852/1, 3852/2, 3853/1, 3855/2, 3856/24, 3856/5, 3856/4, 3856/3, 3856/2, 3856/1, 3856/17, 3856/15, 3856/14, 3831, 3830/1, 3828, 3826/2, 3824/2, 3811, 3810, 3809/1, 3808, 3807, 3804, 3801/1, 3801/2, 4015/1
sve k.o. Kolan

SVRHA : Nepotpuno izvlaštenje za zahvat u prostoru – rekonstrukcija vodoopskrbnog cjevovoda na dionici PK „Šimuni“ – VS „Šimuni“
Klasa: UP/I-943-01/22-01/08

Zadar, 25.7.2024. godine

IZRADIO :

Ante Vuković ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

ANTE VUKOVIĆ
Digitally signed by ANTE VUKOVIĆ
Date: 2024.08.07 09:47:03 +02'00'

OVJERIO :

Ante Vuković ing.građ.
VECOM d.o.o.

VECOM ZADAR d.o.o.

Datum očevida = datum vrednovanja = 24.4.2024. godine (čl. 68. Pravilnika).

Datum kakvoće:

Kako je predmetna infrastruktura prema Lokacijskoj dozvoli Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove Zadarske županije, klasa: UP/I-350-05/20-01/000002, urbroj: 2198/1-07-05/2-20-00011 od 22. svibnja 2020. godine, pravomoćna dana 4. kolovoza 2020. godine, ucrtana u prostorni plan preko predmetnih nekretnina, kao dan kakvoće se uzima dan prije nego će na snagu stupiti izmjene i dopune prostornog plana Zadarske županije gdje će javna infrastruktura biti ucrtana preko predmetnih nekretnina (15.5.2004. godine).

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
  - PPUO Kolan
  - UPU Šimuni
  - PPUG Pag
  - Prostorni plan Zadarske županije
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica – 2016. g.)

4. UVOD

Na dan očevida 24.4.2024. godine obavljen je službeni očevid prilikom kojeg su fotografirane pokazane predmetne čestice navedene u Zaključku Zadarske županije a koje su predmet nepotpunog izvlaštenja prema Lokacijskoj dozvoli klasa: UP/I-350-05/20-01/000002 od 22.5.2020. godine, za sljedeći zahvat u prostoru:

rekonstrukcija vodoopskrbnog cjevovoda na dionici PK „Šimuni“ – VS „Šimuni“

Prema čl. 34. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina okrnjenosti koje proizvode služnosti vodova obuhvaćaju:

1. vrstu voda

2. vrstu i mjeru korištenja služnošću opterećene nekretnine

3. ostala korištenja.

(7) Prilikom razmatranja stupnja okrnjenosti ne uzimaju se u obzir ograničenja koja proizlaze iz propisa o minimalnoj udaljenosti između građevine i međe.

(8) Ako okrnjenost ne umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, stupanj okrnjenosti izražava se kao postotak umanjenja u odnosu na opterećenu površinu. U tom slučaju primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje za vrijednost služnosti vodova prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona (Prilog 3. Pravilnika).

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)	
	Postotak umanjenja	*Koeficijent za preračunavanje*	Postotak umanjenja	*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*

(9) Ako okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje kao razlika u vrijednosti građevnih čestica, zbog različite mjere njihova korištenja, između predmetne nekretnine neopterećene služnošću i dijela predmetne nekretnine koji nije opterećen služnošću prema pravilniku iz članka 25. ovoga Zakona (Prilog 11. Pravilnika).

PRILOG 11.

ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

koeficijent iskoristivosti usporedivih zemljišta \ koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivaja tržišne vrijednosti																						
k	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
0,4	**1,00**	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
0,5	0,92	**1,00**	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
0,6	0,85	0,92	**1,00**	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
0,7	0,79	0,86	0,93	**1,00**	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	**1,00**	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,67
1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	**1,00**	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	**1,00**	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	**1,00**	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	**1,00**	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	**1,00**	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
1,7	0,50	0,55	0,69	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,88	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	**1,00**	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,80	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,08	1,11
2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,78	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	**1,00**	1,03	1,05	1,08
2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,76	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	**1,00**	1,03	1,05
2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,74	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	**1,00**	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	**1,00**

Prema čl. 35. Zakona veličina opterećene površine služnosti vodova obuhvaća zaštitni pojas koji se određuje prema posebnom propisu. Ako se izravno iz propisa ne može utvrditi veličina zaštitnog pojasa, moguće je pribaviti izvadak iz katastra vodova i/ili odgovarajuću ispravu nadležne komunalne tvrtke ili drugog dobavljača koji je vlasnik ili korisnik vodova (izvadak iz pogonskog katastra).

Prema čl. 55. Zakona, iznos naknade za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja procjenjuje se primjenom članaka 29. – 45. ovoga Zakona i odgovarajućom primjenom članaka 50. – 53. ovoga Zakona.

Članak 50.

(1) Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi:

1. uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (u daljnjem tekstu: naknada za gubitak prava)

Važeći prostorni plan za određivanje naknade je onaj na kojem nije predviđena namjena koja je predmet nepotpunog izvlaštenja (osnivanje prava stvarne služnosti).

Utvrđivanje naknade izrađeno je na temelju pregleda nekretnine i prikupljenih podataka.

Nakon prikupljenih podataka dajem svoj NALAZ i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

5.3. Prostorno planski pokazatelji na dan vrednovanja - plan po kojem je izdana lokacijska dozvola – građevinsko područje

- k.č. 3850 i 3851/4 k.o. Kolan

Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja naselja Šimuni

Naziv kartografskog prikaza: Korištenje i namjena površina

Broj kartografskog prikaza	Mjerilo kartografskog prikaza:
1	1.1000
Odluka o izradi Plana: "Službeni glasnik Grada Paga" br 3/08 i 13/13	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni glasnik Grada Paga" br 05/16

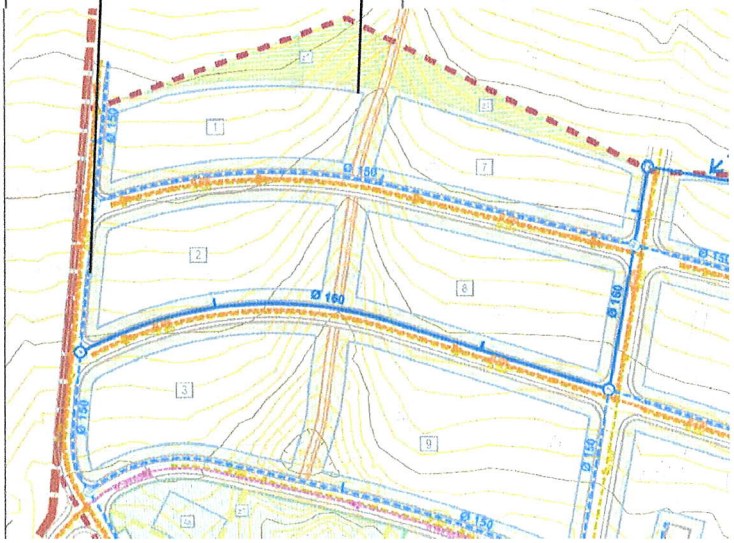


S stambena namjena (neizgrađeni dio)

Naziv prostornog plana: Urbanistički plan uređenja naselja Šimuni

Naziv kartografskog prikaza: Vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda

Broj kartografskog prikaza:	Mjerilo kartografskog prikaza:
2.3	1.1000
Odluka o izradi Plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana "Službeni glasnik Grada Paga" br 05/16



vodovodna mreža
- postojeća vodovodna mreža
- postojeća vodovodna mreža - ukida se
- vodovodna mreža - planirana
- nadzemni hidrant - planirani
- oznaka čvora

Iz priloženog izvoda iz plana UPU Šimuni vidi se da dio javne vodovodne mreže u sjevernom dijelu prelazi preko zone stanovanja niske gustoće (S1) dok je u zapadnom dijelu vodovodna mreža trasirana kroz planiranu prometnicu.

6. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE – važeći plan na dan kakvoće

Prema čl. 55. Zakona, iznos naknade za ustanovljenje služnosti kod nepotpunog izvlaštenja procjenjuje se primjenom članaka 29. – 45. ovoga Zakona i odgovarajućom primjenom članaka 50. – 53. ovoga Zakona.

Članak 50.

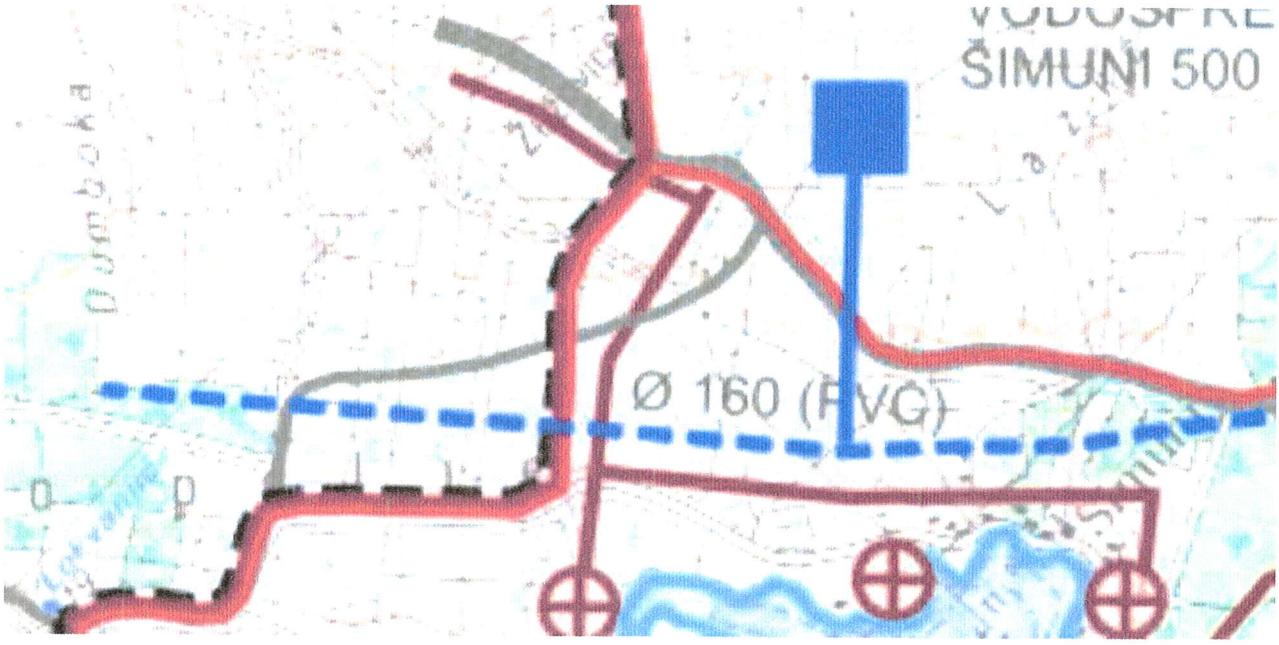
(1) Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi:

1. uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine (u daljnjem tekstu: naknada za gubitak prava)

Važeći prostorni plan za određivanje naknade je onaj na kojem nije predviđena namjena koja je predmet nepotpunog izvlaštenja (osnivanje prava stvarne služnosti).

- k.č. 3850, 3851/4 i 3876/1 k.o. Kolan:

Županija Općina / grad	ZADARSKA ŽUPANIJA GRAD PAG		
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PAGA - IZMJENE I DOPUNE		
Naziv kartografskog prikaza:	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE VODNOGOSPODARSKI SUSTAV		
Broj kartografskog prikaza:	4	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:25000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana(službeno glasilo): "SLUŽBENI GLASNIK GRADA PAGA 04/10, 10/10, 02/11, 06/12 "		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo) "SLUŽBENI GLASNIK GRADA PAGA 5/13 "	

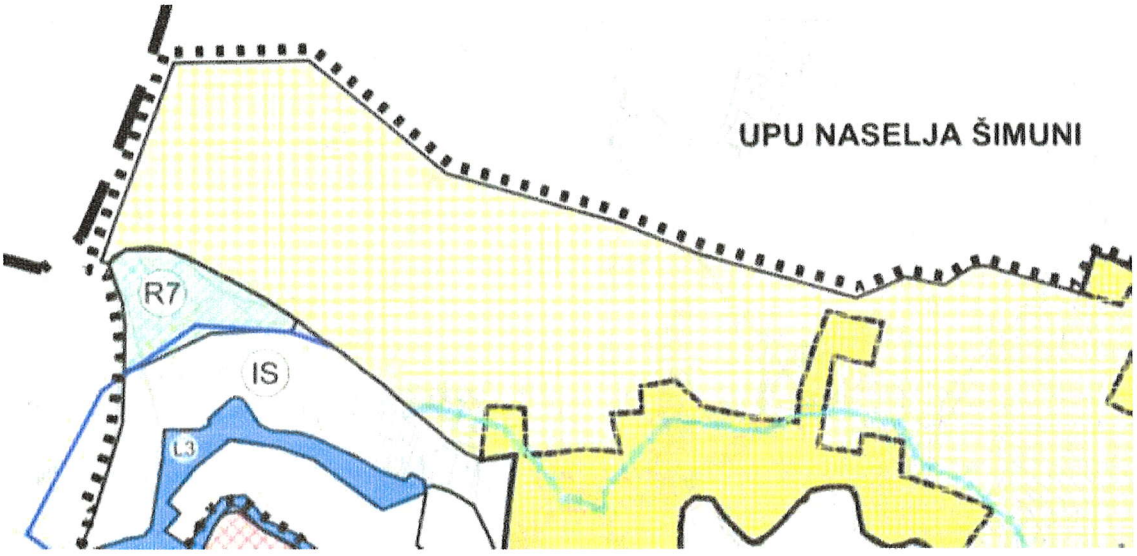


MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD

OSTALI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI

Ovaj plan nije važeći za dan kakvoće jer je predmet izvlaštenja ucrtan preko predmetnih parcela.

Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PAGA - IZMJENE I DOPUNE		
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE ŠIMUNI		
Broj kartografskog prikaza:	6.5	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana(službeno glasilo) "SLUŽBENI GLASNIK GRADA PAGA 04/10, 10/10, 02/11, 06/12 "		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo) "SLUŽBENI GLASNIK GRADA PAGA 05/13 "	



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 96.

Određuje se izrada urbanističkih planova uređenja:
(1) Urbanistički planovi uređenja naselja:

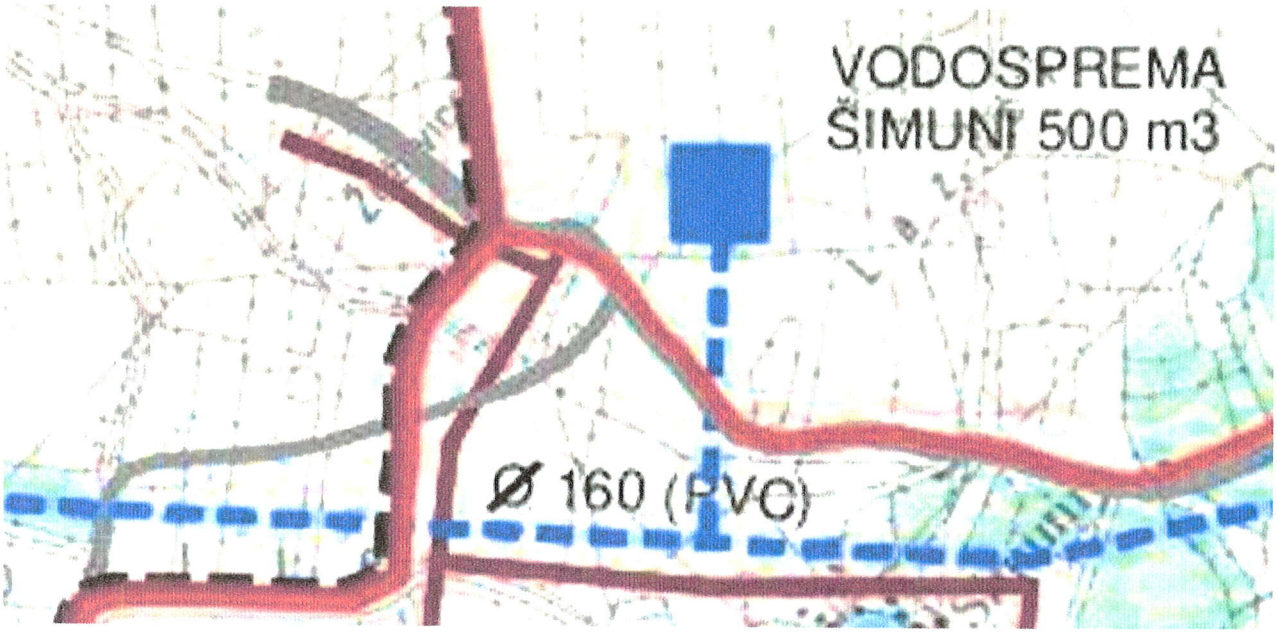
- UPU Šimuni

Članak 97.

(2) Uređivanje neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja i izvan naselja, moguće je samo temeljem postojeće (važeće) ili nove detaljnije prostorno-planske dokumentacije (UPU - DPU) opisane u čl. 96 ovih Odredbi.

Ovaj plan nije važeći za dan kakvoće jer je predmet izvlaštnja bio planiran.

Naručitelj GRAD PAG	Planerska: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.d. [illegible]
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA GRADA PAGA RADI USKLAĐENJA S UREDBOM O UREĐENJU I ZAŠTITI ZAŠTIĆENOG OBALNOG POJASA MORA	Pečat: / Direktor: mr.sc.Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Naziv kartografskog prikaza: VODNOGOSPODARSKI SUSTAV KORIŠTENJE VODA ODVODNJA OTPADNIH VODA	Koordinator plana: mr.sc.Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Broj kartografskog prikaza: 4. / Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 25 000	Voditelj plana: Toni Sardelić, dipl.ing.arh.
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: / Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: **Službeni glasnik Zadarske županije br. 06/07, 20.04.2007.**	Stručni tim:

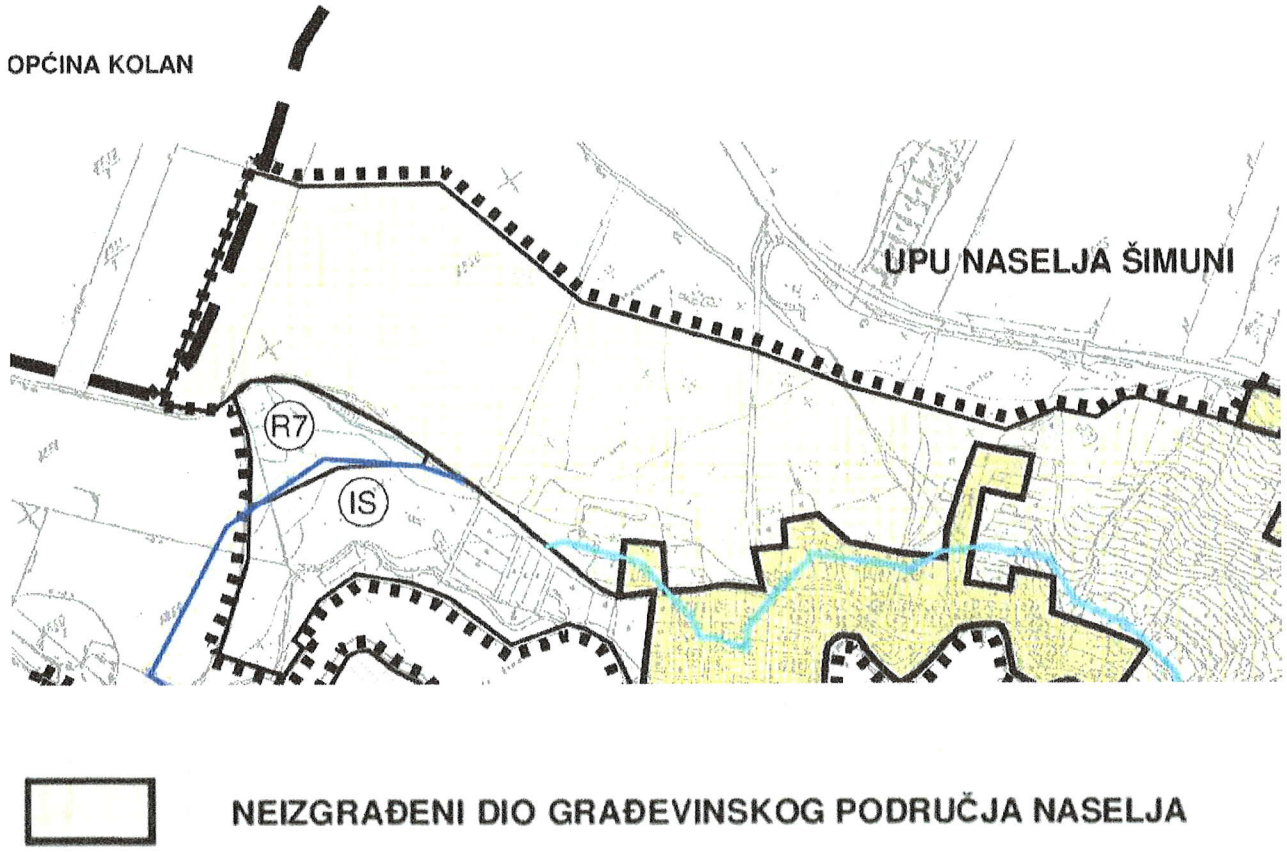


MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD

OSTALI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI

Ovaj plan nije važeći za dan kakvoće jer je predmet izvlaštenja ucrtan preko predmetnih parcela.

Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA GRADA PAGA RADI USKLAĐENJA S UREDBOM O UREĐENJU I ZAŠTITI ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA		Pečat:	Direktor: mr.sc.Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE ŠIMUNI			
Broj kartografskog prikaza: 6.15.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000	Koordinator plana: mr.sc.Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana : Službeni glasnik Zadarske županije br. 06/07, 20.04.2007.	Voditelj plana: Toni Sardelić, dipl.ing.arh.	
		Stručni tim: Toni Sardelić, dipl.ing.arh. Goranka Lisac Barbaroša, dipl.ing.arh. Estera Čehil, dipl.ing.arh.	



Ovaj plan nije važeći za dan kakvoće jer je predmet izvlaštnja bio planiran.

- k.č. 3851/3, 3851/1, 3851/6, 3851/5, 3852/1, 3852/2, sve k.o. Kolan

Prema PPUO Kolan iz 2008. godine predmet nepotpunog izvlaštenja je ucrtan u plan, te ovaj plan nije važeći za dan kakvoće.

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA Općina: OPĆINA KOLAN		Plan izradio: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.d. F.Petrića 4, 10000 Zagreb, tel. 01/4804 300, fax. 01/4812 708	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE KOLAN		Pečat:	Direktor: mr.sc.Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Naziv kartografskog prikaza: INFRASTRUKTURNI SUSTAVI I MREŽE VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VARIJANTA 1			
Broj kartografskog prikaza: 2.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 25000	Broj elaborata: 1245 / Radni nalog: 9860	Godina izrade plana: 2007
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: SLUŽBENI GLASNIK ZADARSKE ŽUPANIJE BR. 05/2004.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: SLUŽBENI GLASNIK ZADARSKE ŽUPANIJE BR. 01/2008.	Koordinator plana: Božica Munjić, ing.arh.	Voditelj izrade plana: Vladimir Tutek,dipl.ing.arh.

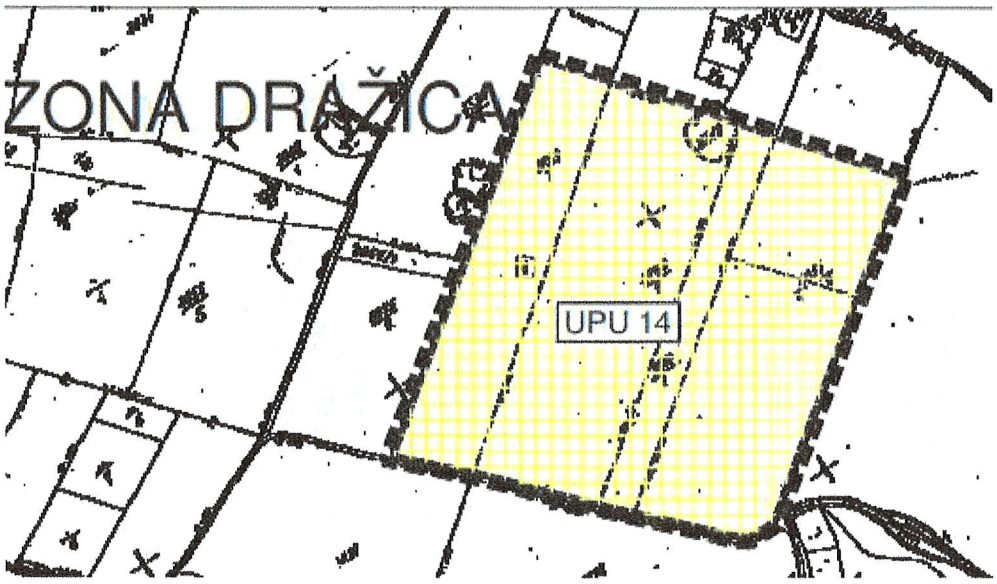


MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD

Naziv kartografskog prikaza:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE KOLAN UVALA ROGOZA_UVALA PRNJICA_UVALA ČISTA_ ZONA SV.DUH_ZONA DRAŽICA

Županija: ZADARSKA ŽUPANIJA Općina: OPĆINA KOLAN		Plan izradio: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.d. [illegible]		
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE KOLAN		Pečat:		Direktor:
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NASELJE KOLAN UVALA ROGOZA, UVALA PRNJICA, UVALA ČISTA, ZONA SV.DUH I ZONA DRAŽICA				mr.sc.Nenoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Broj kartografskog prikaza: 4.1.1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1: 5000	Broj elaborata: 1245	Radni nalog: 9860	Godina izrade plana: 2007
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: SLUŽBENI GLASNIK ZADARSKE ŽUPANIJE BR. 05/2004.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: SLUŽBENI GLASNIK ZADARSKE ŽUPANIJE BR. 01/2008.	Koordinator plana: Božica Munjić, ing.arh.		Voditelj izrade plana: Vladimir Tutek,dipl.ing.arh. Božica Munjić, ing.arh.



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Prema prostornom planu Zadarske županije iz 2006. godine predmet nepotpunog izvlaštenja ucrtan je u plan na predmetnim parcelama.

Naziv prostornog plana: **Prostorni plan Zadarske županije** **IZMJENE I DOPUNE**	
Naziv kartografskog prikaza: **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI: vodnogospodarski sustav i sustav odvodnje**	
Broj kartografskog prikaza: **2.2.**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1: 100 000**
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): **Službeni glasnik Zadarske županije**	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): **Službeni glasnik Zadarske županije**
Javna rasprava (datum objave): Javna rasprava održana :**31.08.2006.**	Javni uvid održan od: **17.08.2006.** do: **05.09.2006.**



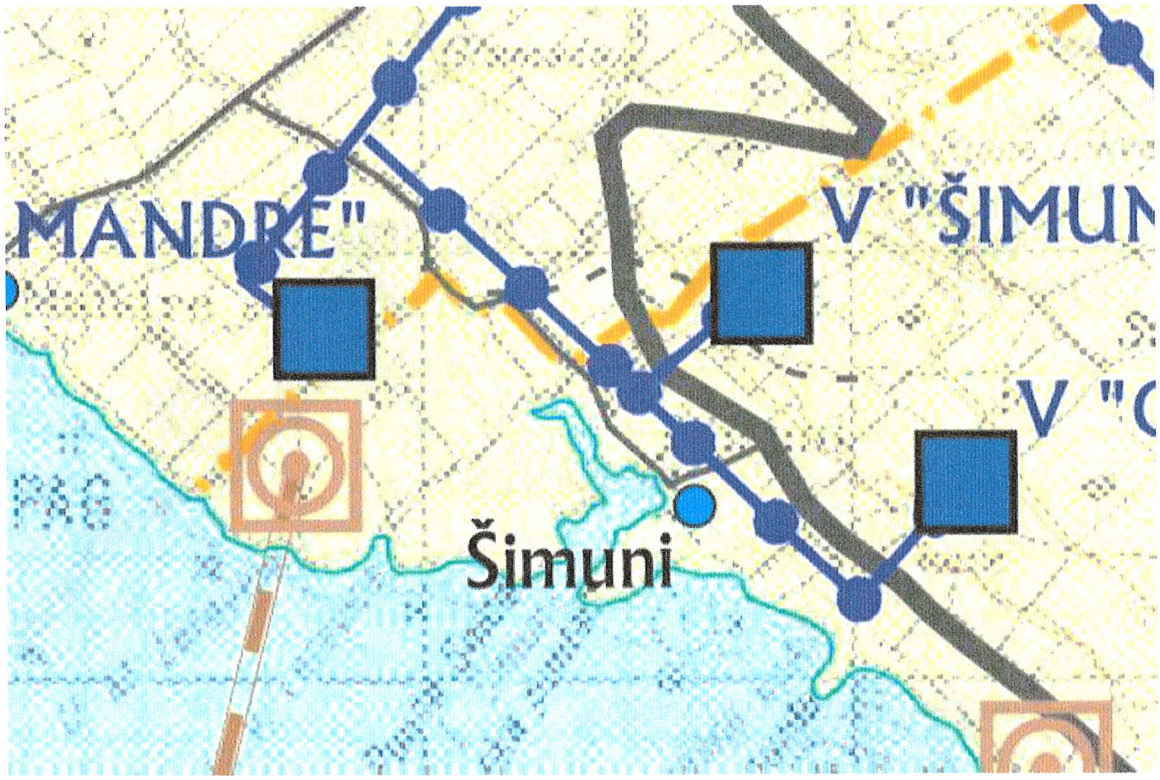
glavni dovodni vodoopskrbni cjevovod

glavni dovodni vodoopskrbni cjevovod (planirani)

glavni dovodni vodoopskrbni cjevovod (potencijalni)

Prema prostornom planu Zadarske županije iz 2004. godine predmet nepotpunog izvlaštenja je ucrtan u plan na predmetnim parcelama, te ovaj plan nije važeći za dan kakvoće.

Naziv prostornog plana: **Prostorni plan Zadarske županije** **IZMJENE I DOPUNE**	
Naziv kartografskog prikaza: **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI: vodnogospodarski sustav i sustav odvodnje**	
Broj kartografskog prikaza: **2.2.**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1: 100 000**
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo). **Službeni glasnik Zadarske županije 12/03**	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo). **Službeni glasnik Zadarske županije**
Javna rasprava (datum objave): **13.11.2003.** Javna rasprava održana: **27.11.2003.**	Javni uvid održan od: **20.11.2003.** do: **10.12.2003.**
Pečat i ljela odgovornog za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: **Joško Matić, dipl. iur.. v.r.**



glavni dovodni vodoopskrbni cjevovod

glavni dovodni vodoopskrbni cjevovod (planirani)

glavni dovodni vodoopskrbni cjevovod (potencijalni)

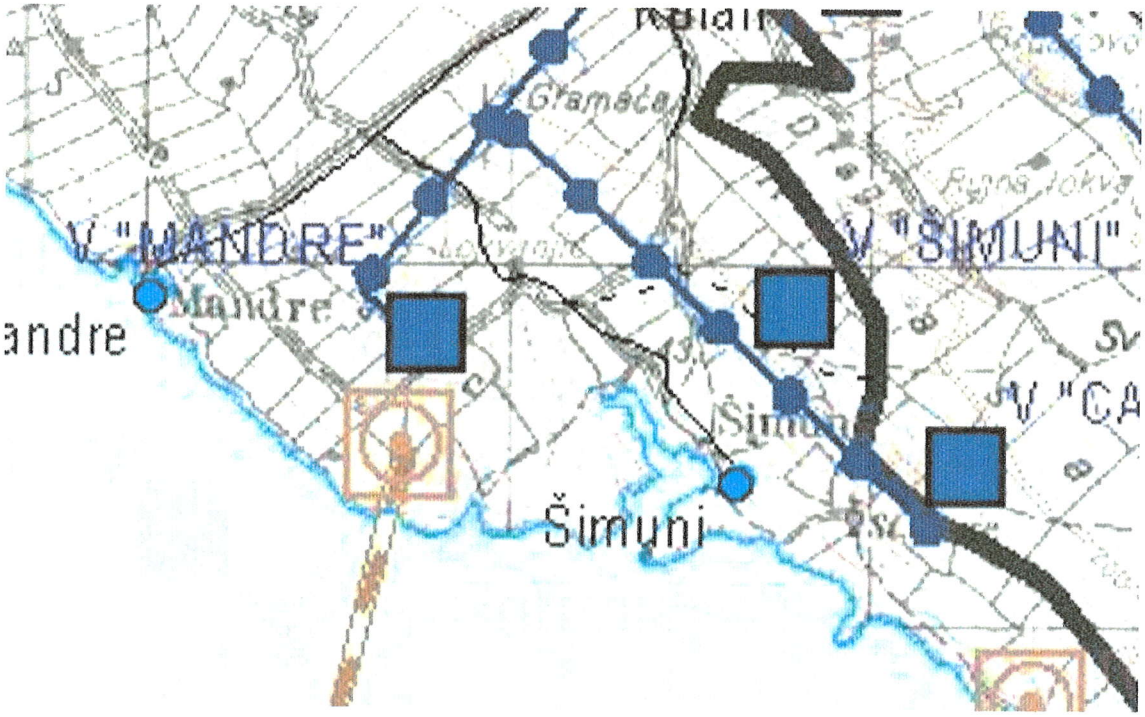
Datum objave
10.05.2004.

Popis svih objava
"Službeni glasnik Zadarske županije"
broj 02/01., 06/04.

, osmi dan stupa na snagu.

Prema prostornom planu Zadarske županije iz 2001. godine predmet nepotpunog izvlaštenja nije ucrtan u plan na predmetnim parcelama, te je ovaj plan važeći za dan kakvoće. Iz grafičkog dijela je vidljivo da tradsa vodovoda prolazi u liniji bliže glavne otočke prometnice.

Naziv prostornog plana: **Prostorni plan Zadarske županije**	
Naziv kartografskog prikaza: **INFRASTRUKTURNI SUSTAVI: vodogospodarski sustav i sustav odvodnje**	
Broj kartografskog prikaza: **2.2**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1:100 000**
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru **Službeni glasnik Zadarske županije 5/97**	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana **Službeni glasnik Zadarske županije 2/01**
Javna rasprava (datum objave): **15. 07. 1999.** održana : **23. 09. 1999.**	Javni uvid održan od: **29. 07. 1999.** do: **29. 09. 1999.**



glavni dovodni vodo-opskrbni cjevovod

SLUŽBENI GLASNIK ZADARSKE ŽUPANIJE

BROJ: 2. ZADAR, 22. svibnja 2001. god. GODINA: VIII.

SADRŽAJ:
AKTI ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE
Odluka o donošenju Prostornog plana Zadarske županije 2

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
ZADARSKE ŽUPANIJE

Klasa: 350-01/99-01/17
Urbroj: 2198/1-02-01/22
Zadar, 06.04.2001.

Kako predmetna infrastruktura nije ucrtana u prostorni plan preko predmetnih nekretnina, kao dan kakvoće uzima se dan prije nego će na snagu stupiti izmjene i dopune prostornog plana Zadarske županije gdje će javna infrastruktura biti ucrtana preko predmetnih nekretnina (15.5.2004. godine).

7. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 predmetne čestice spadaju na dan kakvoće u treću kategoriju zemljišta (nije dozvoljena gradnja dok se ne izrade planovi nižeg reda)

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (prema čl.68 pravilnika)

BN Komentar 22.04.2024.

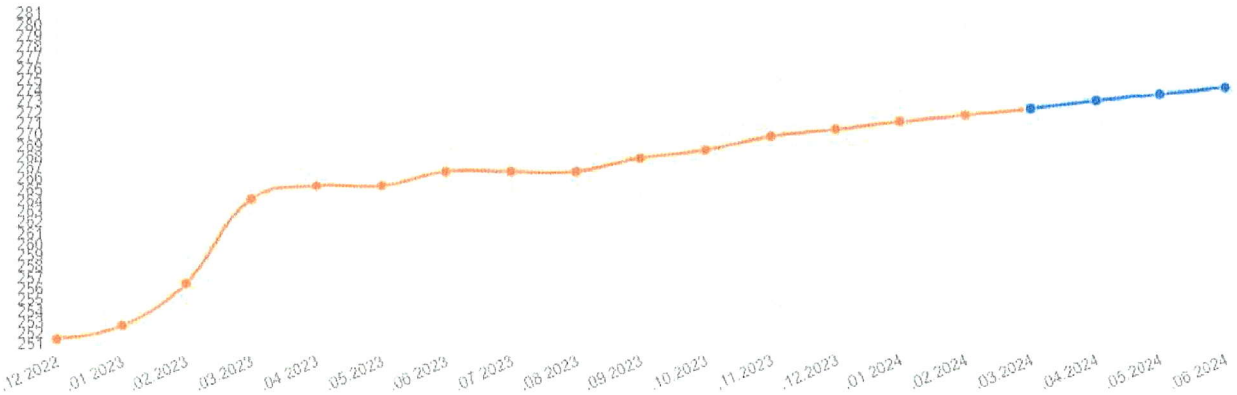
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike

11.6. K.č. 3850 k.o Kolan

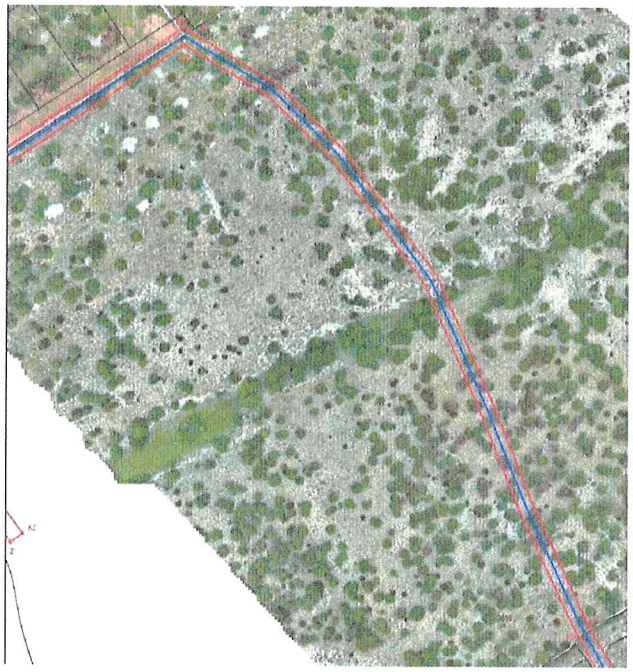
u 09,05 sati - na nekretnini oznake čest. zem. 3850, upisana u zk.ul. 2943 k.o. Kolan, u naravi pašnjak Zezovica, površine 79059 m2, a prema elaboratu nepotpunog izvlaštenja u površini služnosti od 2416 m2, u smjeru SZ – JI u Z dijelu čestice, u smjeru JZ – SI u SZ dijelu čestice, u smjeru SZ – JI u srednjem dijelu čestice, dužina trase 535 m, **upisane kao vlasništvo:**

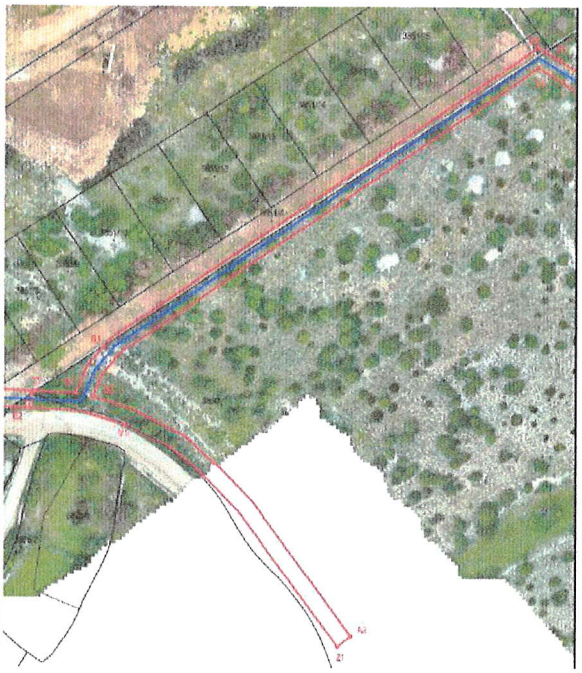
- PAG PANORAMA D.O.O. U STEČAJU, Ulica Ivana Lučića 2A, Zagreb

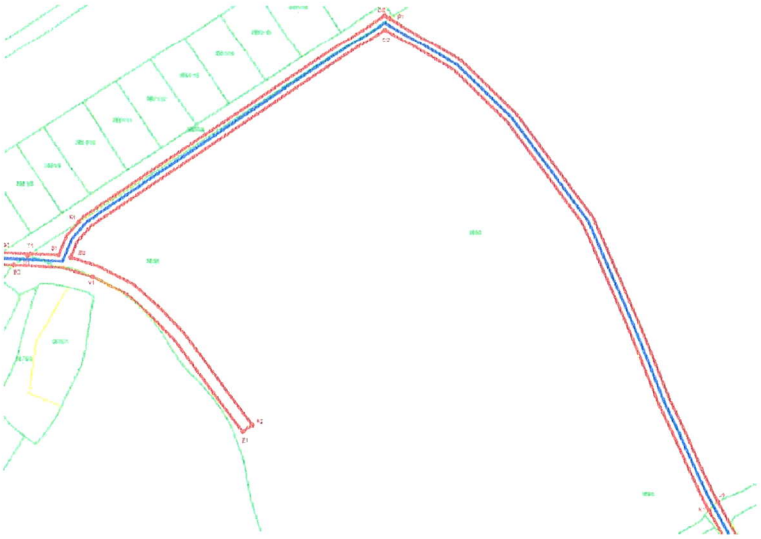
a prema posjedu upisana u PL br. 2866 k.o. Kolan, u naravi pašnjak Gornje Drage, površine 79059 m2, **kao posjed:**

- PAG PANORAMA D.O.O., Polačišće 9, Zadar

- Preko čestice kat. broj 3850 K.O. Kolan u dužini trase 535 m i površine koridora 2416 m^2 na Skici terenskog očevida – Skica br. 1, Skica br. 2 i Skica br. 3 označeno točkama K1 J1 P1 R1 S1 T1 U1 V1 Z1 A2 B2 C2 K1 .











Naziv prostornog plana:	Urbanistički plan uređenja naselja Šimuni
Naziv kartografskog prikaza:	Korištenje i namjena površina
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1.1000
Odluka o izradi Plana: "Službeni glasnik Grada Paga" br 3/08 i 13/13	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Grada Paga" br 05/16



Ⓢ stambena namjena (neizgrađeni dio)

Na dan vrednovanja – unutar GP naselja

Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Šimuni K.č. 3850 k.o Kolan	Šimuni k.č. 3853/1 k.o. Kolan	Šimuni k.č. 3852/2 k.o. Kolan	Šimuni k.č. 3851/5 k.o. Kolan
OSNOVNI ULAZNI PODACI	načelo prethodnog učinka - potrebna izrada plana nižeg reda			
zona prema važećem planu:	S1-neizgrađeni dio	neizgrađeni neuređeni dio	neizgrađeni neuređeni dio	neizgrađeni neuređeni dio
Međuvremenski izjednačena cijena	--	1.127.557	2.634.150	435.904
Površina čestice (unutar GP-a)	44.778,00	22.844,00	34.969,00	7.808,00
Cijena po metru kvadratnom	--	49,36	75,33	55,83
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika - na dan kakvoće	3. ktg	3. ktg	3. ktg	3. ktg
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	60,17	49	75	56
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	kis= -	kis= -	kis= -	kis= -
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	60,17	49	75	56
Indikator vrijednosti po m2	60	49	75	56
		1	1	1

STATISTIKA				
Prosjek:	60,17			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		-10,81	15,16	-4,34
Kvadrat odstupanja:		116,91	229,72	18,87
Suma:	365,50			
Standardno odstupanje:	13,52			
Pravilo dva-sigma (čL. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	27,04			
		-0,40	0,56	-0,16
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čL. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,18	0,24	-0,07

Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	0,00%	0,00%

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost Eur/ m2	60,00
Prometna vrijednost (Eur)	2.686.680,00

• Umanjenje vrijednosti zbog umanjenja mjere korištenja (prema Pravilniku, Prilog 11):

Nema umanjenja vrijednosti zbog smanjene mjere korištenja predmetne čestice.

• Umanjenje površine koja je predmet služnosti voda zbog ograničenja ostalih korištenja – vrijednost služnosti (prema Pravilniku, Prilog 3):

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)	
	Postotak umanjenja	*Koeficijent za preračunavanje*	Postotak umanjenja	*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*

Dio zemljišta (ktg 3.) - na dan kakvoće	površina služnosti (m2)	vrijednost zemljišta (Eur/m2)	ukupno (EUR)	umanjenje vrijednosti zemljišta (prilog 3 Pravilnika) (%)	iznos umanjenja vrijednosti usljed osnivanja prava služnosti (Eur)
				(10-30%)	
služnost vodova	2.416,00	60,00	144.960,00	30,00	43.488,00

11.6.1. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA

Vještak građevinske struke navodi da se na predmetnoj čestici nalaze dva suhozida 1m do 1,20 m visine, istočni i zapadni.

Građevinske poboljšice za k.č. 3850 k.o. Kolan

Red. broj	Opis stavke	Jed. mjere	Količina	Cijena	Ukupno
1	Izrada kamenih suhozida u suho bez veziva. Zidovi su ukupne dužine 161 m, debljine od 0,4 m, prosječne visine 1,1 m. Građen je od priručnog kamena bez dodatne obrade klesanjem, a ne od biranih ploča. Cijena uključuje rad i materijal.				
analiza cijena	materijal	m3	70,84	17,25	1.222,27
	transport materijala (kiper do 6 m3 = 70,84/6 = 11,81)	tura	12,00	39,82	477,80
	rad (prema mail korespodenciji)	m3	70,84	170,00	12.042,80
	UKUPNO POBOLJŠICE				**13.742,87**

11.6.2. MIŠLJENJE

Prema svemu navedenom mišljenja sam da vrijednost naknade za osnivanje prava služnosti vodova na dan vrednovanja iznosi:
Naknada za zemljište (gubitak prava):

43.488,00 Eur

Naknada za građevinske poboljšice:

13.742,87 Eur

Ukupna naknada:

57.230,87 Eur = 57.200,00 Eur

NAPOMENA:
U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni PDV ni porezi kod kupoprodaje nekretnina.
Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti je sukladno uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 8.5.2023. godine.

Izradio:

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

