

Ljiljana Mardešić  
Stalni sudski vještak graditeljske struke  
Pula, G.Emo 4  
e mail:lili.sudskivjestak@gmail.com  
mob:0992184690

NARUČITELJ:

STEČAJNI UPRAVITELJ ŠTEFAN ROLA

VLAŠKA 95, ZAGREB

Pula, 19.veljače 2018.god.

Prema zahtjevu Naručitelja određeno je utvrđivanje vrijednosti nekretnine k.č.br. 182/9 k.o. Savudrija. Dana 16.veljače 2018..godine vještak je izvršio očevid na licu mjesta, bez mogućnosti ulaza u nekretninu. Na temelju izvršenog očevida i prikupljenih podataka podnosim sljedeći vještački:

PROCJEMBENI ELABORAT  
nalaz i mišljenje

Dan vrednovanja: 16.veljače 2018.godine  
Dan kakvoće: 16.veljače 2018.godine  
Dan vrednovanja odgovara danu kakvoće



Zadatak procjene: k.č.br. 182/9 k.o. Savudrija

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se od 23 stranice, uključujući i priloge.

Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka, a digitalni primjerak čuva u evidenciji  
sudskog vještaka

## **1. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**

### **Građevinski propisi**

Zakon o prostornom uređenju	(NN	153/13 )
Zakon o gradnji	(NN	20/17 )

### **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

## 2. Zadatak

- nekretnina upisana u zk.ul.1603 k.o. Savudrija, opisana kao :

**pašnjak, površine 2892 m2**

**vlasništvo : REZIDENCIJA SKIPER D.O.O., SAVUDRIJA, ALBERI 300**

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Vještaku je dostavljena dokumentacija:

- Rješenja o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-05/11-02/14, Urbroj:2105/05-07/07-12-22 od 27.studenog 2012.godine investitora **INTERCONSULTING d.o.o.**
- Geodetski situacioni nacrt pozicije Crkve izrađen po „Gedetski ured Mataija“ d.o.o.

Predmet procjene je :

1. zemljište ispod zgrade (crkve) sagrađene na k.č.br.182/9 k.o. Savudrija,
2. neizgrađeni dio zemljišta k.č.br.182/9 k.o. Savudrija,
3. zgrada (crkva) sagrađena na k.č.br.182/9 k.o. Savudrija

Predmet procjene ne ulazi u analizu vlasništva predmetne nekretnine.

Predmetna zgrada nije evidentirana u katastarskom operatu.

## 3. Lokacija , očevid

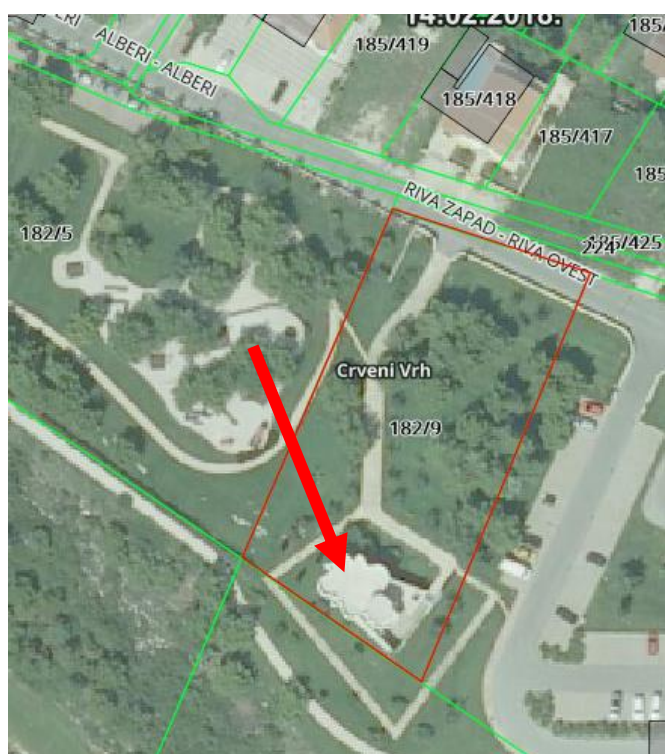
Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se unutar granica naselja Alberi, Crveni vrh.

Zona je komunalno opremljena u smislu osiguranog pristupnog puta za pješake, uvjeti uobičajni za izgrađeni dio naselja .



Kratak opis položaja : unutar turističkog naselja

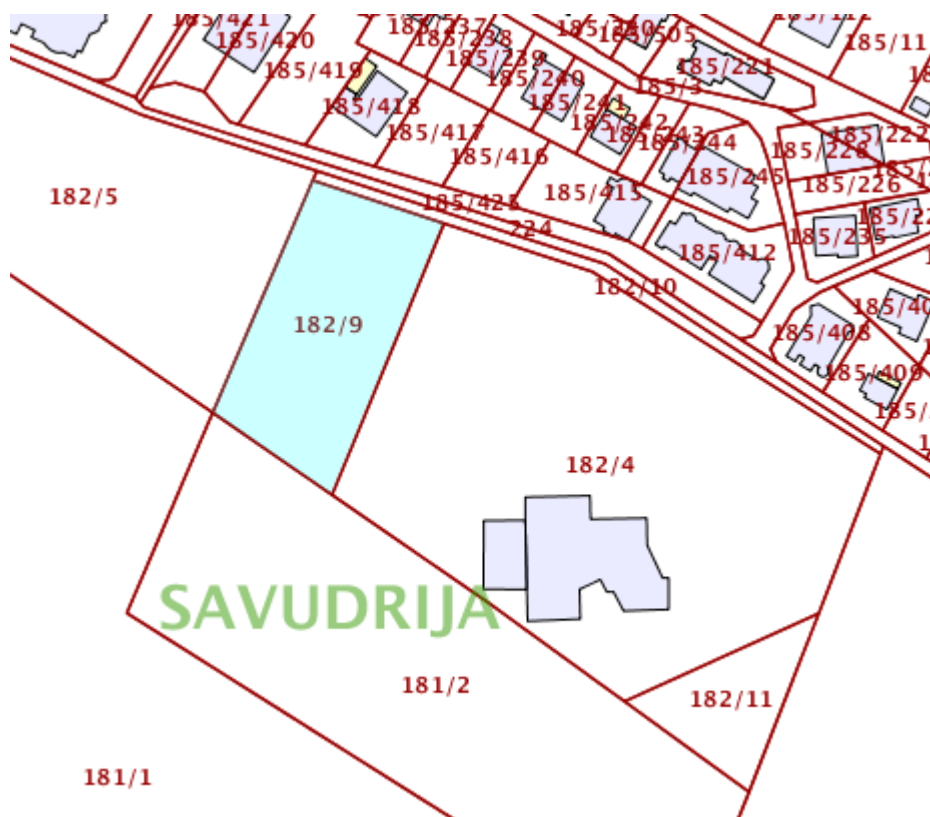
Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta

u okruženju procjenjivane nekretnine : turistički kompleks,,samostojeće stambene zgrade



[www.geoportal.dgu](http://www.geoportal.dgu)

	Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
		182/9	1325	4	CRVENI VRH	2892	
			1325		PAŠNJAK	2892	



## UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Uvidom u grafički dio važeće prostorno-planske dokumentacije:

- Izmjene i dopune PPU GRADA UMAG („SN 12/17)
- UPU Golf igrališta Crveni vrh,

predmetna katastarska čestica nalazi se u zoni R1:sportsko rekreacijska namjena

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine:

Površina k.č./ m2	2892
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	R1
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	-
<b>Kategorija zemljišta</b>	<b>II</b>

II Kategorija zemljišta se sukladno čl.10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti

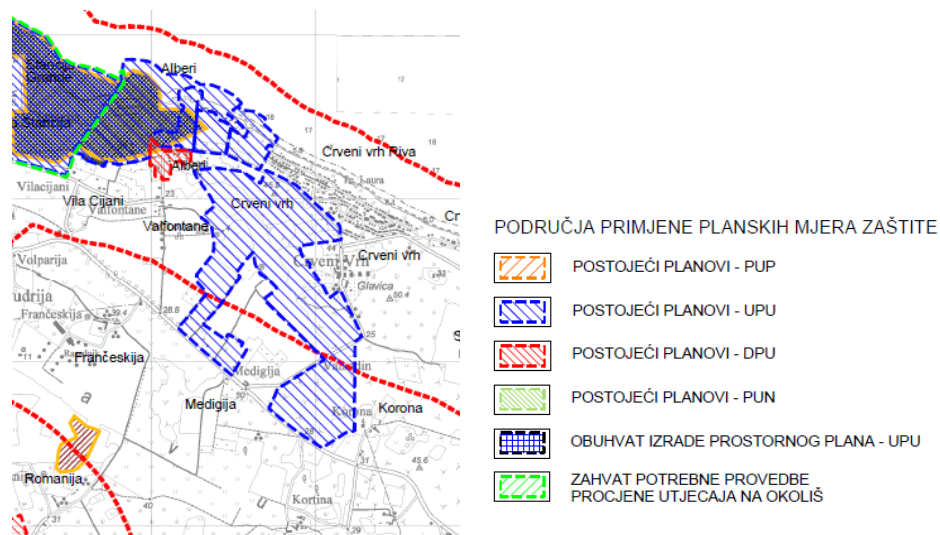
Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.



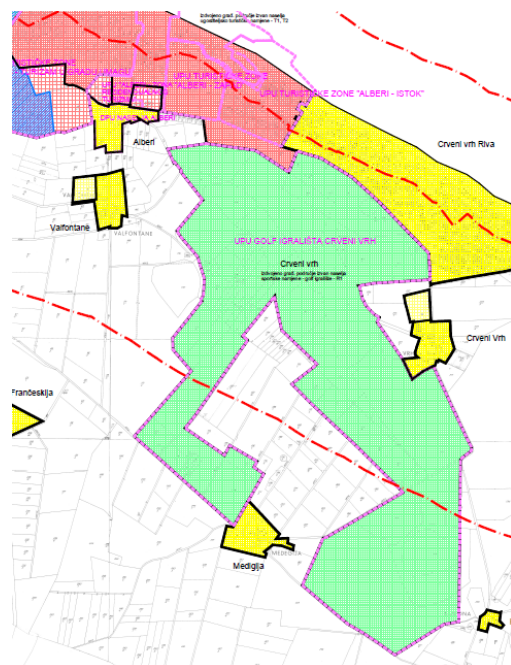
### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Izvod iz plana:



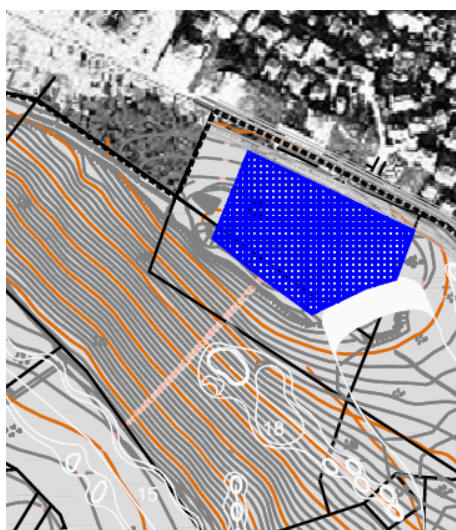
Izvor: PPU GRADA UMAG



Izvor: PPU GRADA UMAG



Izvor: UPU GOLF IGRALIŠTA CRVENI VRH



#### NAČIN I UVJETI GRADNJE

- OBLICI KORIŠTENJA
- ODRŽAVNE I POSREDOVAČKE GRAĐEVINE
  - POSREDOVAČKE GRAĐEVINE
  - NOVA GRAĐEVINA

Izvor: UPU GOLF IGRALIŠTA CRVENI VRH

### Odredbe UPU Golf igrališta Crveni vrh (čl.3)

#### 3. Uvjeti uređenja površina sportsko-rekreacijske namjene (golf igralište) R1

##### Članak 7.

Na sportsko rekreacijskim površinama namijenjenim za uređenje golf igrališta smiju se izvoditi radovi i građevine koji su nužni za normalno funkcioniranje igrališta (nasipi, usjeci i sl.) te hortikulturno uređenje.

Unutar golf igrališta moguće je smjestiti prateće građevine nužne za normalno funkcioniranje igrališta i to:

- do pet paviljona pojedinačne tlocrtne veličine maksimalno 20 m<sup>2</sup> kao prizemnih objekata maksimalne visine do 6 m,
- do tri spremišta pojedinačne tlocrtne površine maksimalno do 100m<sup>2</sup> i maksimalne visine do 6 m,
- portirnicu maksimalne tlocrtne površine do 50 m<sup>2</sup> i maksimalne visine do 6 m.

Sve navedene građevine smiju se graditi samo kao prizemnice te nagiba krova od 20% do 25% ukoliko se izvodi kosi krov.

## Metode procjene

- a. Poredbena metoda primijeniti će se za procjenu zemljišta
- b. Troškovna metoda primijeniti će se za procjenu vrijednosti zgrada

## IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Principi prema kojim se vrši izbor metode

*Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente.*

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

Obzirom na gore sve navedeno odabire se usporedna metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prema odredbama Zakona o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama. Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu



## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

**a/** Vrijednost zemljišta ispod zgrade (crkve) sagrađene na k.č.br.182/9 k.o. Savudrija kao izgrađeno zemljište I kategorije u tlocrtnoj površini od 183,50 m<sup>2</sup>.

**b/** Vrijednost zemljišta k.č.br.182/9 koje u naravi čini okućnicu zgradi (crkvi) sagrađenoj na predmetnoj katastarskoj čestici kao neizgrađeno zemljište II kategorije površine 2.708,50 m<sup>2</sup> (2892 – 183,50).

### **Poredbene nekretnine i izvor podataka**

Usporedne nekretnine preuzete :  
Izvor podataka e-nekretnine

Podudarna obilježja važna kod izbora poredbenih nekretnina pri izradi procjene zemljišta se svode na namjenu iz prostorno planske dokumentacije obzirom da nema dovoljno transakcija.

Zona R1 nema dovoljno postignutih transakcija (na širem nivou Istre), te bi uporaba takvih transakcija bila špekulativna.

Vještak će za potrebe ove procjene preuzeti postignute transakcije zemljišta I kategorije, te ga svesti na vrijednost zemljišta II kategorije upotrebom Orijentacijskih odnosa iz Pravilnika, Prilog 4.

Obzirom da je prema Odredbama prostornoga plana zemljište u zoni R1 gradivo isključivo za potrebe golf terena u smislu pratećih sadržaja i to kumulativno kroz određeni broj istih , preuzima se minimalni udjel vrijednosti ZEMLJIŠTA II KATEGORIJE od 50% (mogućih 50-80%)

## E – NEKRETNINE



rb	k.o.	k.č.	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora/nagodbe	Kategorija zemljišta
1	SAVUDRIJA	185/465	558	1758,0	4.12.2017.	I
2	SAVUDRIJA	185/65	476	1285,0	1.10.2015.	I
3	SAVUDRIJA	185/210	297	1060,0	10.8.2014.	I
4	SAVUDRIJA	185/261	193	1190,0	4.11.2014.	I

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

Isključuje se nekretnina broj 1.

### MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

K.O.	Kupoprodajna cijena( kn/m2)	Datum Ugovora ili drugog akta	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 2/2018 (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
SAVUDRIJA	1285,0	1.10.2015.	100,51	106,58	1,06	1.362,10
SAVUDRIJA	1060,0	10.8.2014.	102,68	106,58	1,03	1.091,80
SAVUDRIJA	1190,0	4.11.2014.	102,80	106,58	1,03	1.225,70

**PROCJENJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA**

k.č., k.o. Savudrija	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine I kategorije zaokruženo ( kn/m <sup>2</sup> )	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine II kategorije zaokruženo ( kn/m <sup>2</sup> )
182/9	1.227,00	614,00

POVRŠINA 182/9	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo ( kn/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo ( kn)
A= 183,50 M2	1.227,00	225.154,50
B= 2708,50 M2	614,00	1.663.019,00

Tehnički (geometrijski) podaci preuzeti su iz SNIMKE IZVEDENOG STANJA kao sastavnog dijela Rješenja o izvedenom stanju izrađenom po „IVANIĆ PROJEKT“ d.o.o., br. 243 od 10/2010.

**NETTO KORISNA POVRŠINA ZGRADA– NKP (m<sup>2</sup>)**

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (N.N.78/2015)

ETAŽA	NAZIV	TLOCRTNA POVRŠINA	Koef.	Korisna vrijednost
PRIZEMLJE	LAĐA CRKVE	49,00	1	49,00
PRIZEMLJE	PREZBITERIJ	12,80	1	12,80
PRIZEMLJE	ISPOVJEDAONICA	1,00	1	1,00
PRIZEMLJE	SAKRISTIJA	7,67	1	7,67
PRIZEMLJE	PREDPROSTOR	1,80	1	1,80
PRIZEMLJE	WC	1,50	1	1,50
PRIZEMLJE	KOTLOVNICA	3,84	0,75	2,88

PRIZEMLJE	DVORIŠTE	53,67	1	53,67
PRIZEMLJE	PLATO	11,03	1	11,03
PRIZEMLJE	STEPENIŠTE	8,01	1	8,01
UKUPNO	150,32			149,36

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST ZGRADE

OBILJEŽJA	DRUŠTVENA-SAKRALNA
-----------	--------------------

NKP 150,32 m2

BRP 183,52 m2

BRV 631,98 m3

Namjena CRKVA

Godina izgradnje 2004.

Katnost P

Visina 8,85

U zgradu se nije moglo pristupiti .

POZITIVAN

Lokacija je dobra, ekološki faktor – nema zagađivača, građevina

priključena na komunalnu infrastrukturu, blizina sadržaja, osunčana nekretnina,

NEGATIVAN

- nema negativnih faktora

netto (m2)
149,36

Nova vrijednost stambene zgrade

Izračun nove građevinske vrijednosti:

Trošak gradnje nove istovjetne građevine, s obzirom na način gradnje, kvalitetu i primijenjene materijale procjenjuje se u visini etalonskog troška gradnje od 6.000,00 kn/m2, u cijenu uračunat PDV i vodni doprinos.

Etalonska vrijednost odnosi se na stanove u višestambenoj zgradi prosječne visine međustopnih konstrukcija do 3,0 metra, čija gradnja i oprema nadilaze opremi predmetne Crkve, međutim obzirom na činjenicu da je obloga (plašt) Crkve visine do krovne konstrukcije i jednoj etaži, sveukupne visine 8,85 metara preuzeti će se vrijednost istih.

Vrsta radova	Udio %	Vrijednost (kn)
Konstrukcija zgrade	34,51	<b>2.070,60</b>
Završni radovi	43,71	2.622,60
Instalaterski radovi	21,78	1.306,80

k.č.u k.o. Savudrija	površina (m2)	Etalonska vrijednost	<b>Vrijednost nove zgrade</b>
182/9	149,36	6000,00	896.160,00

FK MATRICA

A-B-C= 1

		A lokacija/tržište	B- nekretnina općenito	C-stanje nekretnine
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno

Smanjenje vrijednosti zbog starosti

godina procjene	2018.
godina izgradnje	2004.
starost zgrade	14 godina
OVK održivi vijek korištenja	100 godina



preostali vijek korištenja	86
FK matrica	FK 1
OOVK	$0,88 \cdot 100 = 88$
Relativna starost	$14/100 = 0,14$ (88 %)
Zamjenska starost	$100 - 88 = 12$ godina
Linearni otpis	$12/100 = 0,12$ (12%)
VRIJEDNOST ZGRADE $896.160,00 \cdot 12\% = 107.539,20$ KN	$896.160,00 - 107.539,20 =$ 788.620,80

#### KOMUNALNI DOPRINOS

U prilogu je Rješenje o komunalnom dopisu Grada Umag od 24.rujna 2012.godine sa potvrdom o izvršenoj uplati i to:

BRV = 631,98 m<sup>3</sup>

KD= 70.788,08 kn

PRIKLJUČCI (STRUJA, VODA)

Paušalno 18.000,00 kuna

#### REKAPITULACIJA VRIJEDNOST ZGRADE (kn)

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE	788.620,80
VRIJEDNOST DOPRINOSA	70.788,08
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	18.000,00
U K U P N O	877.408,88

## ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine sagrađene na katastarskoj čestici 182/9 k.o.Savudrija i to zgrade sakralne namjene korisne vrijednosti površine od 149,36 m<sup>2</sup> , zemljišta ispod zgrade površine od 183,50 m<sup>2</sup>, te preostalog dijela zemljišta k.č.br 182/9 k.o. Savudrija.

Ovaj procjembeni elaborat ne ulazi u vlasništvo predmetne zgrade i zemljišta.

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

### A/ ZGRADA

**877.408,88** kuna

(zaokruženo)

**877.000,00** kuna

### B/ ZEMLJIŠTE K.Č.BR. 182/9 K.O.SAVUDRIJA ISPOD ZGRADE (P=183,50 M<sup>2</sup>)

225.154,50 kuna

(zaokruženo)

**225.000,00** kuna

### C/ ZEMLJIŠTE K.Č.BR. 182/9 K.O. SAVUDRIJA NEIZGRAĐENO (P=2708,50 M<sup>2</sup>)

1.663.019,00 kuna

(zaokruženo)

**1.670.000,00** kuna

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan izrade nalaza i mišljenja.

Mišljenje izneseno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

#### Prilog:

- Tlocrti zgrade sa rješenjm o izvedenom stanju
- Rješenje o komunalnom doprinosu
- Rješenje sudski vještak

sudski vještak



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD UMAG-UMAGO

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTA' DI UMAG-UMAGO  
Assessorato all'assetto territoriale ed edilizia

KLASA: UP/I-361-05/11-02/14  
URBROJ: 2105/05-07/07-12-22  
Umag, 27. studeni 2012.

Rješenje je postalo pravomoćno dana /  
Risoluzione passata in giudicato data

Potpis ovlaštenog podnosioca /  
Firma della persona autorizzata:



Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Grada Umaga, na temelju članka 10. Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga broj 14/09, 8/11), Suglasnosti Središnjeg Državnog Ureda za upravu Republike Hrvatske klasa:350-01/07-01/8, ur.broj:515-12-01/1-08-4 od 12.svibnja 2008. godine i Sporazuma o povjeravanju poslova iz samoupravnog djelokruga Istarske Županije Gradu Umagu klasa:023-01/07-01/11, ur.broj:2105/05-02-10-10 od 01.ožujka 2010. godine, povodom zahtjeva tvrtke INTER CONSULTING d.o.o.iz Savudrije, Alberi 1, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 90/11) i članka 26. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), donosi sljedeće

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se samostojeća sakralna građevina-crkva izgrađena u naselju Crveni Vrh, na k.č.br.182/9 k.o.Savudrija, prikazana na geodetskom elaboratu za evidentiranje podataka o zgradama br.314/2011 izrađenom po GEODETSKOM UREDU MATAIJA d.o.o. iz Umaga i na arhitektonskoj snimci br.243/011 od listopada 2011. izrađenoj po IVANIČPROJEKT d.o.o. iz Zambratije, Sunčana 21.
2. Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja.
3. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Aljoša Travaš,dipl.ing.građ. iz tvrtke PRESJEK d.o.o. Umag, dao je izjavu u elaboratu „Dokaz o ispunjenju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti“, br.347/11 od listopada.2011.g. da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
4. Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.
5. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja može se rabiti, priključiti na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnom propisu te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu, obzirom da je zgrada dovršena. Ova zgrada smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.

6. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja evidentirati će se u katastru i zemljišnoj knjizi te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznaka.

### Obrazloženje

Tvrtka INTER CONSULTING d.o.o. iz Savudrije, podnijela je dana 10.10.2011.g. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za sakralni objekt na k.č.br.182/9 u k.o.Savudrija u naselju Alberi.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente propisane člankom 8. stavkom 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama i to:

- geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama naveden u točki 1. izreke ovoga rješenja ovjeren od Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Ispostava Buje-Buie, dana od 10.05.2012.g, klasa:932-06/11-02-261 urbroj:541-24-3-01/01-12-3.
- tri primjerka arhitektonske snimke navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja,
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva navedenu u točki 3. izreke ovoga rješenja kao dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti predmetne zgrade, koja je sastavni dio arhitektonske snimke

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

- Da je zgrada evidentirana na digitalnoj ortofoto karti (DOF5) od 21. lipnja 2011.
- Da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Umaga (Službene novine Grada Umaga, br. 8/08); odnosno unutar granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja golf igrališta Crveni vrh (Sl.novine Grada Umag br.5/2005)

- Da se radi o ozakonjenju:

- nezakonito izgrađene zgrade
- zgrade na kojoj su izvedeni svi radovi
- nezakonito izgrađene zgrade protivne Urbanističkom planu uređenja golf igrališta Crveni vrh (Sl.novine Grada Umag br.5/2005), kojim planom se predmetna čestica nalazi unutar namjene definirana kao površina sportsko-rekreacijske namjene (R1)-golf igralište

- Namjena zgrade: sakralna-crkva

- Da zgrada ne prelazi etažnost propisanu člankom 4. stavkom 3. Zakona o postupanju

- Da je arhitektonska snimka u skladu s izvedenim stanjem zgrade što je utvrđeno očevidom provedenim dana 10.07.2012.g. o čemu je sastavljen zapisnik gornje klase, urbroj:2105/05-07/07-12-3;

- Da zgrada ima uređeni pristup

- Da je strankama, Gradu Umag kao jedinici lokalne samouprave i tvrtki REZIDENCIJA SKIPER d.o.o. Savudrija, pružena mogućnost uvida u geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama i arhitektonsku snimku izvedenog stanja radi izjašnjenja.. Stranke su primile poziv o čemu u spisu postoje dokazi (uredno potpisane dostavnice), ali se istom nisu odazvale što je zapisnički i utvrđeno

- Da su javno pravna tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete izdala potvrde da zgrada nije protivna posebnim propisima:

- Upravni odjel za komunalni sustav Grada Umag klasa:361-05/12-02/24 urbroj:2105/05-06-22-12-2 od 14.08.2012.

- HAKOM –Hrvatska agencija za potu elektroničke komunikacije klasa:361-03/12-01/3841 urbroj:376-10/ŽO-12-2(JŠ) od 16.08.2012.

- Ministarstvo zdravlja, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, Područna jedinica- Odjel za Istru i Primorje, klasa:540-02/12-06/2214 urbroj:534-09-2-1-4-1/1-12-2 od 22.08.2012.

- Istarski vodovod Buzet, PJ Buje broj:1-31/275-2012 od 20.08.2012.





BEF ODS d.o.o. ELEKTROISTRA Pula, Pogon Buje broj:401107/2795/12-MS od 28.09.2012.

Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava istarska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova broj:511-08-19/1-111/50-12 od 25.09.2012.

- Da je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos
- Da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti i da je zahtjev podnositelja zahtjeva osnovan postupljeno je prema odredbi članka 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u izreci ovoga rješenja.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 6. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 15. stavka 1. podstavka 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 4. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23. stavka 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 6. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. i 2. i članka 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je donijelo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

Viši savjetnik za izdavanje akata za gradnju  
Milica Matejka Deljanović dipl.ing.građ.



#### DOSTAVITI:

1. INTER CONSULTING d.o.o. Savudrija, Alberi 1
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Građevinska inspekcija  
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
4. Evidencija, ovdje 2x
5. Arhiva



# SITUACIJA POZICIJE CRKVE

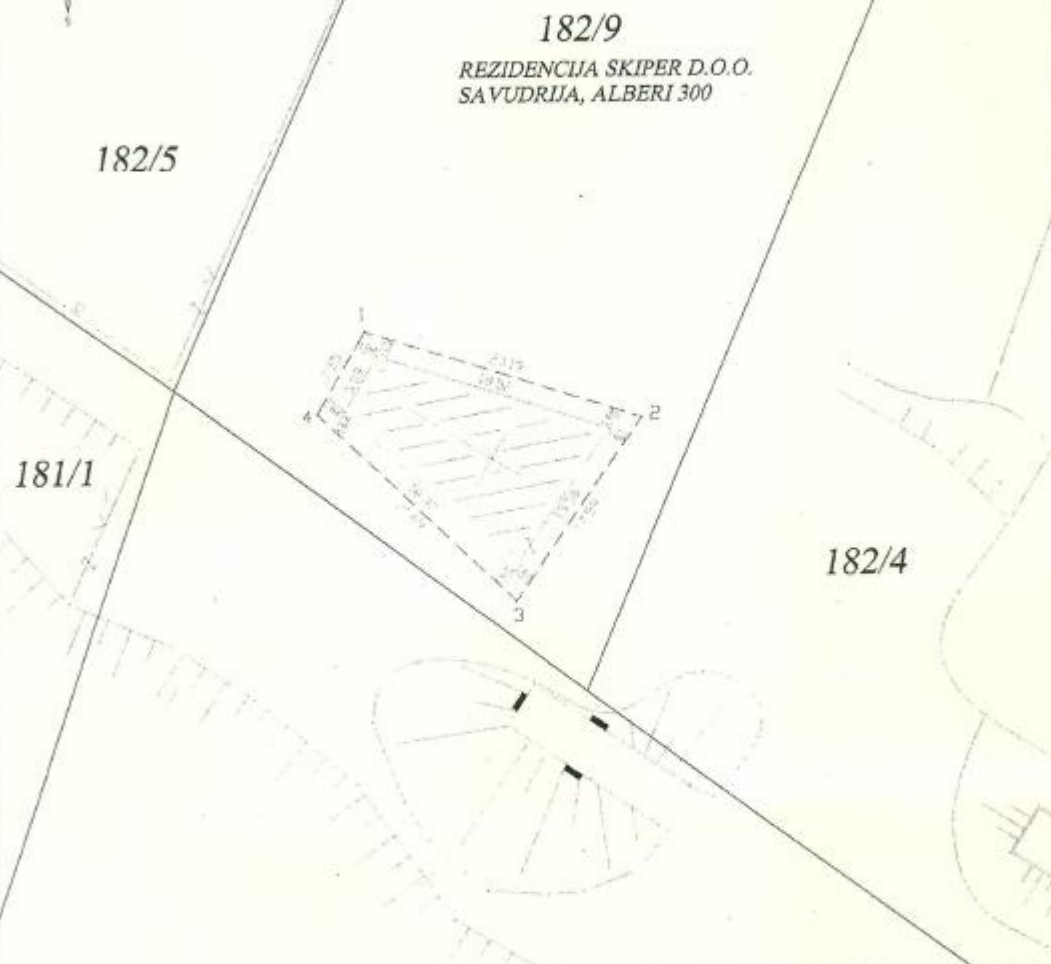
na k.č. 182/9

dopunjena prijedlogom okućnice

K.O. SAVUDRIJA  
D.L. 4

MJERILO 1 : 500

ALBERI



## NAPOMENA1:

Predmetna pregledna situacija izrađena je od dijela postojeće Situacije br. 471/06 od 15.12.2006.god. dopunjena sa postojećim granicama vlasništva.

## NAPOMENA2:

Tlocrtna površina prijedloga zemljišta nužnog za upotrebu crkve na k.č. 182/9 iznosi 274 m<sup>2</sup>

k.o. Savudrija, naselje Alberi  
k.č. 182/9

Investitor: INTER CONSULTING D.O.O.

Broj posla 207/2011

Izradio:



GEODETSKI  
URED  
MATAIJA

UMAG, Valica, Barboj 36c

tel: 00 385 52 732 238

fax: 00 385 52 732 238

godel.umag@ht.hinet.hr

DRAGUTIN MATAIJA, dipl.ing.geod.

NEDELJKA MATAIJA VALH, dipl.ing.geod.

06. srpnja 2011.god.

Dragutin Mataija  
dipl.ing.geod.

GEODETSKI URED MATAIJA



Geo 52

INVESTITOR: INTER CONSULTING d.o.o. Savudrija  
GRAĐEVINA: CRKVA  
FAZA PROJEKTA: ARHITEKTONSKI SNIMAK  
LOKACIJA: ALBERI k.č.br. 182/9 k.o. SAVUDRIJA  
BR.TEH.DN.: 243/011  
ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA: 243/011

**LOKACIJA:** Alberi k.č.br. 182/9 k.o. Savudrija  
Površina parcele iznosi 2892 m<sup>2</sup>.  
Pristup parceli je sa istočne strane.

**OPĆI OPIS:** Na parceli se nalazi izgrađena građevina – crkva.  
Građevina je građena u periodu od 01.01.2004.g.  
do 01.06.2004.g.  
Namjena zgrade je isključivo sakralnog karaktera.  
Zgrada ima jednu etažu-prizemlje, svukupne visine 8,85m.  
U prizemlju su izvedeni svi neophodni sadržaji za obavljanje  
(crkvene) službe.  
Nosiva konstrukcija građevine je armiranobetonska.  
Završna obrada vanjskih i unutarnjih zidova je pretežno  
kamena-suhozid. Izvedene su kompletne instalacije  
dovoda i odvoda vode, te elektrike.

**ISKAZ POVRŠINA :** Tlocrtna bruto površina objekta je 183,52m<sup>2</sup>.

Neto površine:

- lađa crkve	49,00 m <sup>2</sup>
- prezbiterij	12,80 m <sup>2</sup>
- ispovjedaonica	1,00 m <sup>2</sup>
- sakristija	7,67 m <sup>2</sup>
- predprostor	1,80 m <sup>2</sup>
- sanitarije	1,50 m <sup>2</sup>
- prostor za kotlovnicu	3,84 m <sup>2</sup>
- dvorište	53,67 m <sup>2</sup>
- plato pred ulazom	11,03 m <sup>2</sup>
- stepenište	8,01 m <sup>2</sup>

Ukupno neto površina 150,32 m<sup>2</sup>

Savudrija, listopad 2010

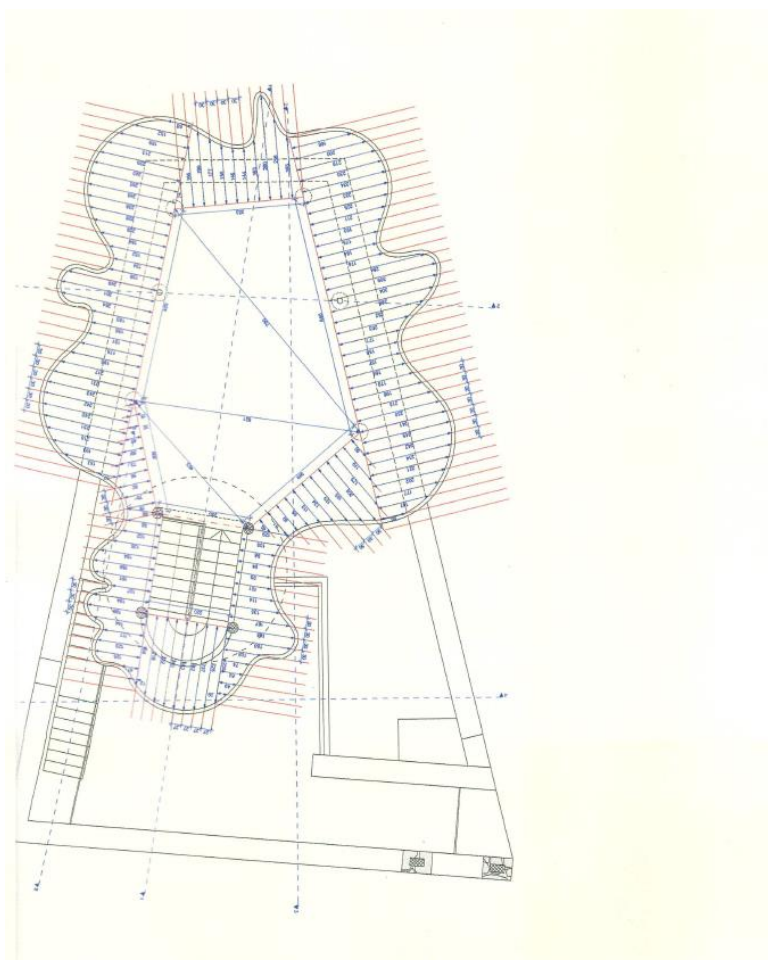
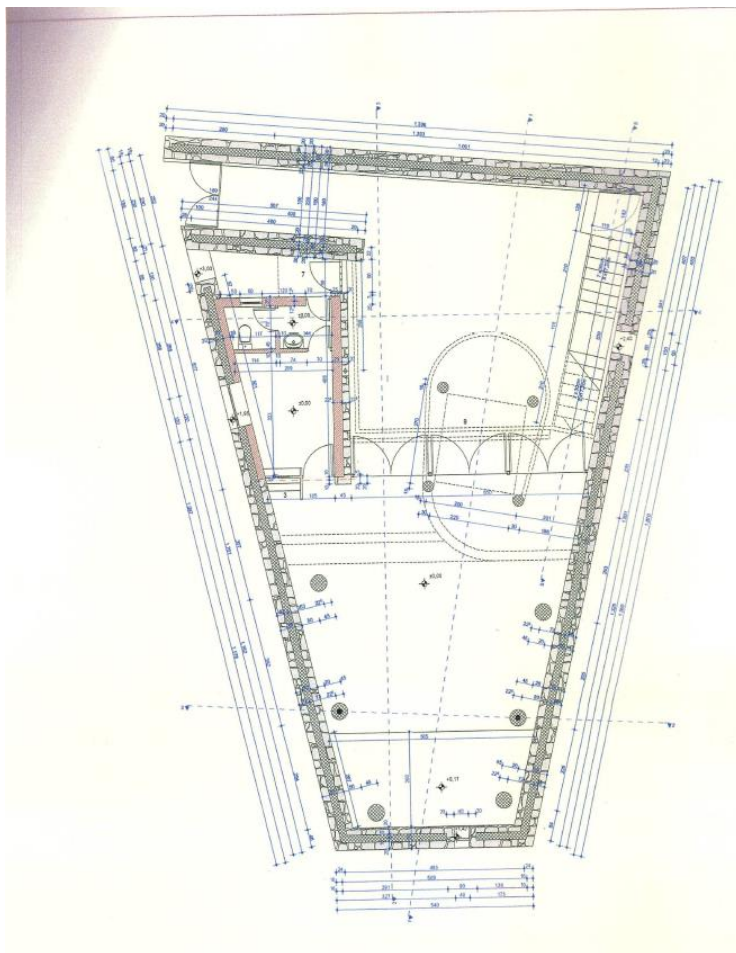
Tomislav Lasić  
dpl. ing. arh.

Ovlašteni arhitekt

Projektant: IVANIĆ PROJEKT d.o.o.  
Savudrija, Zambrotija



A 563







REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD UMAG

Upravni odjel za komunalni sustav  
52470 Umag, Trg slobode 7, p.p. 101

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
CITTA' DI UMAGO

Assessorato al sistema comunale  
52470 Umago, Piazza liberta' 7, c.p.101

KLASA: UP/I-415-03/12-01/88  
URBROJ: 2105/05-06/09-12-3  
Umag, 24. rujan 2012.

Upravni odjel za komunalni sustav Grada Umaga, sukladno čl.32.st.2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 26/03 – pročišćeni tekst 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 49/11 – u daljnjem tekstu: Zakon) i Odluci o komunalnom doprinosu (Službene novine Grada Umaga br. 6/10 i 2/11 – u daljnjem tekstu: Odluka) u predmetu utvrđivanja visine komunalnog doprinosa investitoru INTERCONSULTING d.o.o. Savudrija (OIB: 88758559158) iz Savudrije, Alberi 1 u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti, donosi

**RJEŠENJE**

1. Tvrtci INTERCONSULTING d.o.o. Savudrija (OIB: 88758559158) iz Savudrije, Alberi 1, investitoru na k.č.182/9 k.o. Savudrija u naselju Alberi, utvrđuje se komunalni doprinos u iznosu od:

**70.788,08kn**

V12-4

slovima: (sedamdesettisućasedamstotinaosamdesetosamkunaosamlipa)  
za izgrađenu slobodnostojeću građevinu - crkvu.

2. Komunalni doprinos iz točke 1. ovog rješenja obveznik je dužan platiti u roku od 15 dana po izvršnosti ovog rješenja na žiro račun br. 2380006-1 846800002 pozivom na broj 68 5720 - 88758559158 u korist Proračuna Grada Umaga s naznakom - komunalni doprinos. Na iznos komunalnog doprinosa koji ne plati u određenom roku, obveznik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

3. Prema arhitektonskom snimku crkve br.243/011 izrađenom od tvrtke IVANIĆ PROJEKT d.o.o. Savudrija iz Savudrije-Zambratija, Sunčana 21 od listopada 2010.god. građevinska zapremina građevine (crkve) iznosi **631,98m<sup>3</sup>**. Iznos komunalnog doprinosa predstavlja umnožak komunalnog doprinosa po m<sup>3</sup> i obujma građevine:

$$KDkn/m^3 = JV \times Kz \times Kn$$

- JV- jedinična vrijednost od 138,29kn/m<sup>3</sup>
- Kz- koeficijent za II zonu (0,90)
- Kn- koeficijent namjene (0,90)

$$KDkn/m^3 = 138,29kn/m^3 \times 0,90 \times 0,90 = 112,01kn/m^3$$

$$KD = 112,01kn/m^3 \times 631,98m^3 = 70.788,08kn$$



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

Broj: 4 Su-1461/12-  
Datum: 19. srpnja 2017.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuđa RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pola, 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), 19. srpnja 2017.,

riješio je

I LJILJANA MARDEŠIĆ, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva, OIB: 50555829319, od oca Maria, rođena 12. prosinca 1971. iz Pule, Gabrijele Emo 4, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke i procjene nekretnina**.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 19. srpnja 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

### Obrazloženje

Ljiljana Mardešić podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu 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 i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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



ovlaštenju Ministra pravosuđa RH  
obavlja poslove sudske uprave  
Sudac  
Iztok Krbec