

25
**ODVJETNIK
DAMIR DEBELJUH**

Pula, Laginjina 6
Tel/fax: 052/215 650, 215 670
Stečajni upravitelj
stecajni.debeljuh@gmail.com

2 57-345/18-42 230
Na posl. br. 2 St-345/2018

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
PRIMLJENO
19-06-2018

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 PAZIN

-stečajni sudac Adrijana Labinjan Skok-

DUŽNIK:

Stečajna masa iza D.E.A. DOM d.o.o. u stečaju Pula, Laginjina 6,
OIB: 37144720900

PODNEŠAK

- stečajnog upravitelja

- jednostruko
- prilozi

Ad 1.) Stečajni upravitelj dostavlja u spis procjenu za k.č.br. 1612/5 i 1612/6 sve k.o. Lovrečica iz koje proizlazi da su nekretnine u vlasništvu stečajne mase procijenjene na iznos od 3.670.000,00 kn.

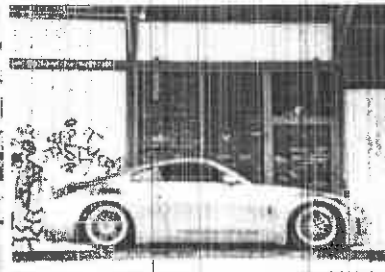
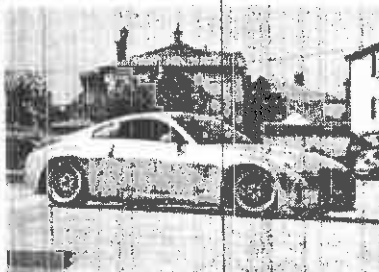
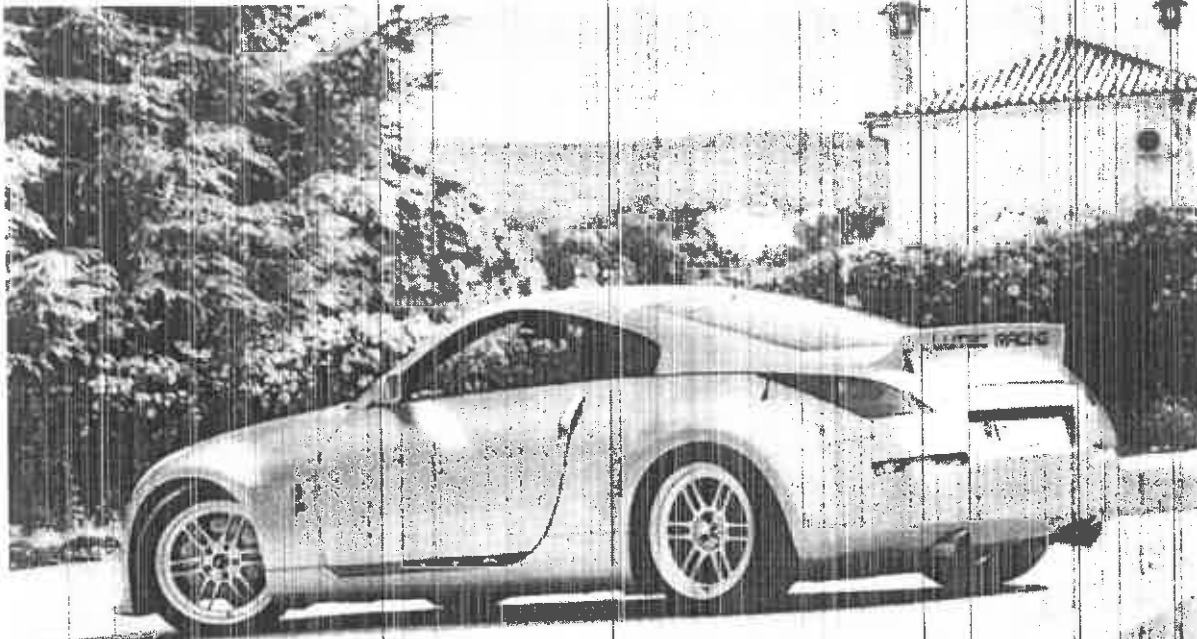
Nadalje, dostavlja se i izlist sa oglasnih stranica kao dokaz za vrijednost vozila u vlasništvu stečajne mase NISSAN zx 350, godište 2005., a iz kojeg oglasa proizlazi da je tržišna vrijednost vozila oko 15.000 eura.

Dakle, **ukupna tržišna vrijednost stečajne mase je 3.781.000,00 kn.**

Ad 2.) Stečajni upravitelj predlaže da sud zakaže ročište, sve kako bi se donijela odluka o unovčenju stečajne mase, odnosno, obzirom da nema vjerovnika stečajne mase, postupilo sukladno odredbi čl. 285 SZ-a te da se u tom slučaju pozove stečajnog upravitelja na dostavu obračuna troškova unovčenja nekretnina i pokretnine.

U Puli, 14.06.2019.g.

Stečajni upravitelj
Damir Dekić, AVOKATO
ONJENJE 100
DAMIR DEKIĆ
PULA, Laginijina 8



Nissan 350Z Turbo

Cijena: 15.000 € ~ 110.642 kn

Šifra oglasa: **1304629** | Objavljen: 22.09.2018 19:28 | Prikazan: 16214 puta

Isprintaj

Podijeli

Osnovno o vozilu

Tip:

3.5 V6

OPINIO d.o.o.
52100 Pula, Sergijevaca 25
091/1983338 / jelena.velkavrh@pu.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

svrha procjene: stečajni postupak

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.č. 1612/5 I 1612/6 / upisane u ZK ul.br. 127
Općinski sud PAZIN, Zemljišno knjižni odjel BUJE,
Katastarska općina LOVREČICA



Adresa nekretnine:
52470 Umag, Lovrečica

Naručitelji procjene:
Stečajna masa iza D.E.A. DOM d.o.o. u stečaju
Pula, Laginjina 6

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
3.670.000,00 kn = 495.000,00 €

6.06.2019.

OPINIO d.o.o.
PULA 52100, Sergijevaca 25
OIB: 00738567667

Kratak pregled

Naručitelj:	Stečajna masa iza D.E.A. DOM d.o.o. u stečaju Pula, Laginjina 6 OIB: 37144720900
Nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. 1612/5 i k.č. 1612/6 upisane u ZK ul.br. 127 Općinski sud Pazin, Zemljišno knjižni odjel Buje, Katstarska općina Lovrečica
Datum procjene:	6.06.2019.
Datum kakvoće:	6.06.2019.
Datum kakvoće:	5.06.2019.
Vlasništvo:	D.E.A. DOM d.o.o. Poreč 1/1
Tržišna vrijednost kn / €:	3.670.000,00 kn = 495.000,00 €
Procjenitelj:	Jelena Velkavrh, dipl. ing. arh. Stalni sudski vještak graditeljske struke procjene vrijednosti nekretnina 

SADRŽAJ:**1. OPĆA DOKUMENTACIJA****2. UVOD**

2.1. PRIJEDLOG

2.2. ZADATAK

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

3.2.2. Katastar

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

3.4. ZATEČENO STANJE

3.4.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

3.4.3. Buka i zagađenje

3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

5.2. IZRAČUN POREDBENA METODA

5.2.1. Predmetne nekretnine

5.2.2. Poredbene nekretnine

5.2.2. Prilagodba vrijednosti

5.2.3. Izračun – poredbena metoda

6. IZJAVA PROCJENITELJA**7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA****8. ZAKLJUČAK****9. PRILOZI**

1. OPĆA DOKUMENTACIJA**RJEŠENJE O IMENOVANJU**

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URLOK PRČDS/IDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1483/08
Datum: 19. listopada 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, 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. listopada 2017.,

rješiio je

I JELENA VELKAVRH, diplomirana inženjerka arhitekture, OIB: 41528369659, udova Igora, rođena 13. rujna 1971. iz Pule, Sezgijevača 25, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina**.

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

Obrazloženje

Jelena Velkavrh podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zahtjev 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, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje sudskog vještaka.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je donijeti ovo rješenje.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

UPUTA TI PRAVNOM LUKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Jelena Večkavrić, Pula, Sergijevaca 25
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, za potrebe stečajnog postupka – Stečajna masa iza D.E.A. DOM d.o.o. u stečaju.

Predmet procjene je građevinsko zemljište i to katastarske čestice, k.č. 1612/5 i k.č. 1612/6 upisane u ZK ul. 127, kod Općinskog suda u Pazinu, zemljišno-knjižni odjel Buje, Katastarska općina Lovrečica, u naselju Lovrečica, kod Umaga.

2. 2. ZADATAK

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

Očevid na nekretnini obavljen je 5.06.2019. godine, kada je obavljeno fotografiranje iste nekretnine.

Za potrebu identifikacije i izradu procjene korištena je sljedeća neslužbena dokumentacija:

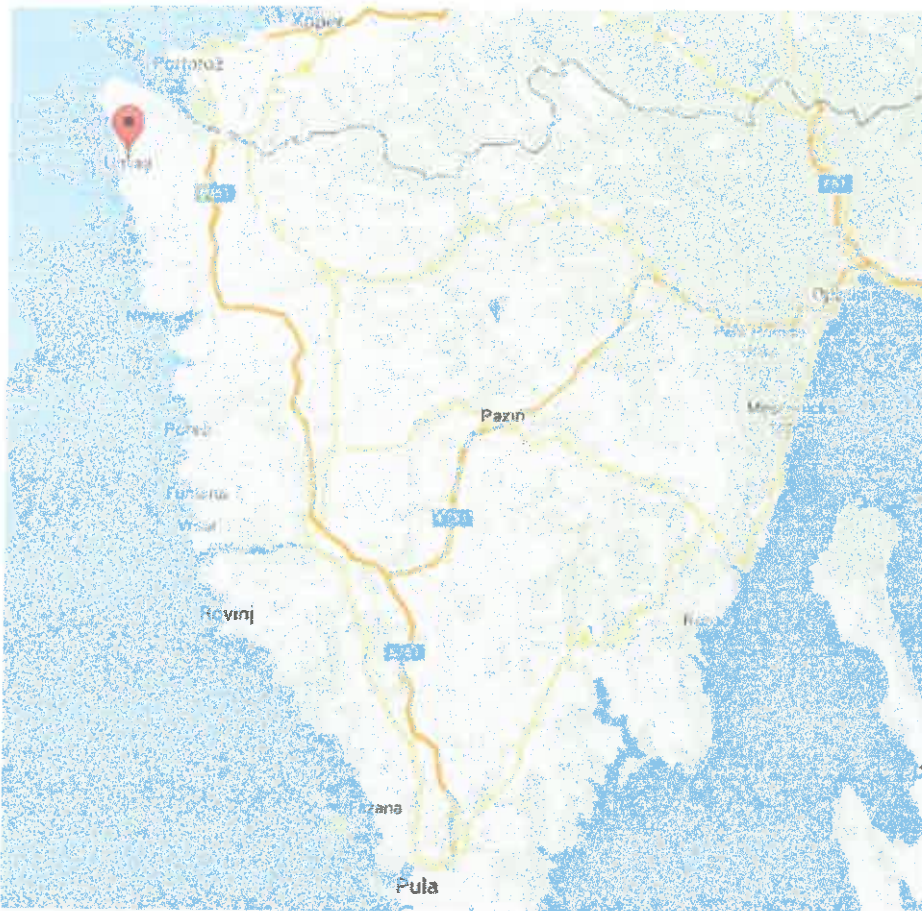
- e-ZK izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-digitalna kopija katastra

Od strane naručitelja dostavljena je lokacijska informacija.

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

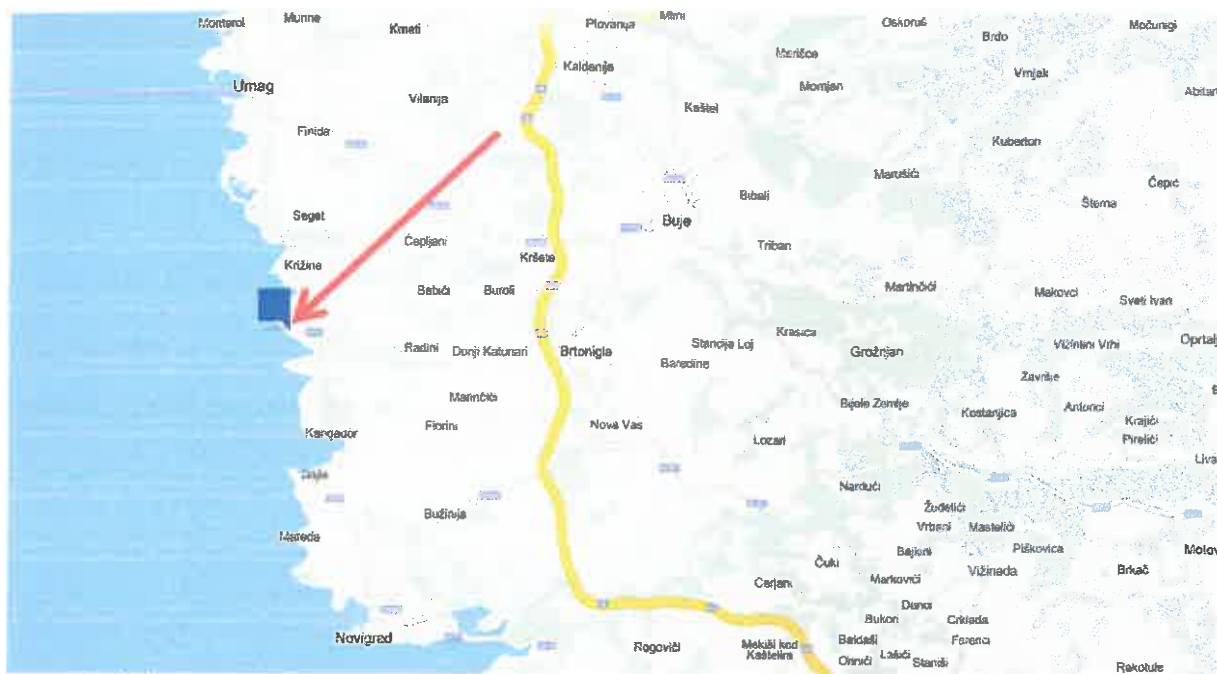
Makrolokacija – Grad/Općina



www.google.hr

Umag je grad na zapadnoj istarskoj obali, na samo 10 km od slovenske granice i uz Savudriju najzapadnije je mjesto u RH. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine Umag ima ukupno 13.467 stanovnika. Sjedište je gradske uprave te gospodarsko i kulturno središte obalnog dijela sjeverozapadne Istre. Umag je izrazito turističko mjesto. Prirodne ljepote i zemljopisni položaj bili su presudni za razvoj turizma.

Mikrolokacija – lokacija u naselju



www.hak.hr



www.dgu.hr

Predmetne nekretnine naleze se u naselju Lovrečica. Lovrečica je naselje u sastavu Grada Umaga, koje se nalazi oko 4 kilometra južno od centra Umaga, uz državnu prometnicu Umag-Novigrad.

3.2. IDENTIFIKACIJA**3.2.1. Zemljišne knjige**

Stanje na dan: 5.06.2019.

ZK uložak br. 127 / k.o. Lovrečica**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišne (kas. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			ljeto	čhv	m ²	
1.	16125	ORANICA			2970	
2.	16126	ORANICA			4048	
		UKUPNO:			7018	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
D.E.A. DOM D.O.O., POREČ, PARTIZANSKA 5A		
21	Zaprimljena 22.02.2008. broj Z-1011/08. Zabijeljuzje se zabeleži u odobranju pravednoga od 26. siječnja 2009. godine, pođ. br. Z-1011/08 na nekretnostima u A)	
13	Zaprimljena 20.10.2018. g. pođ. brojem Z-33199/2018. ZABIJELJUBA, RIJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PIZINU (POSU. BR. 2 ST-345/2018-16) 20.10.2018. zabijeljuzje se upis u naslovku postupku tođe rukovodnje diođe nad steđajnom masom iz D.E.A. Dom d.o.o. u srediđu, Poreč, Partizanska 5a	na 10120

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

3.2.2. Katastar

Stanje na dan: 5.06.2019.

Posjedovni list br. 1237 k.o. Lovrečica

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, uslov zgrade, kućni broj zgrade	Površina: m ²	Broj D.L.	Posebaj pravni režimi	Primjedba
		16125	PALILIKVE	2970	8		
			ORANICA	2970			
		16126	PALILIKVE	4048	8		
			ORANICA	2645			
			PAŠNJAK	1405			

Digitalna kopija katastarskog plana



oss.uredjenazemlja.hr

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za razmatrano područje na snazi su sljedeći prostorni planovi:

- Prostorni plan uređenje Grada Umaga ((SN Grada Umaga br.03/04, 09/04 -ispr., 06/06, 08/08 – pročiš.tekst, 05/10, 05/11, 05/12, 21/14, 10/15, 11/15 – pročiš.tekst, 19/15, 02/16 - pročiš.tekst, 12/17 i 18/17 - pročiš.tekst)
- Urbanistički Plan uređenja stambenog naselja Lovrečica – usklađenje ZOP (SN Grada Umaga br. 02/03 i 03/08)

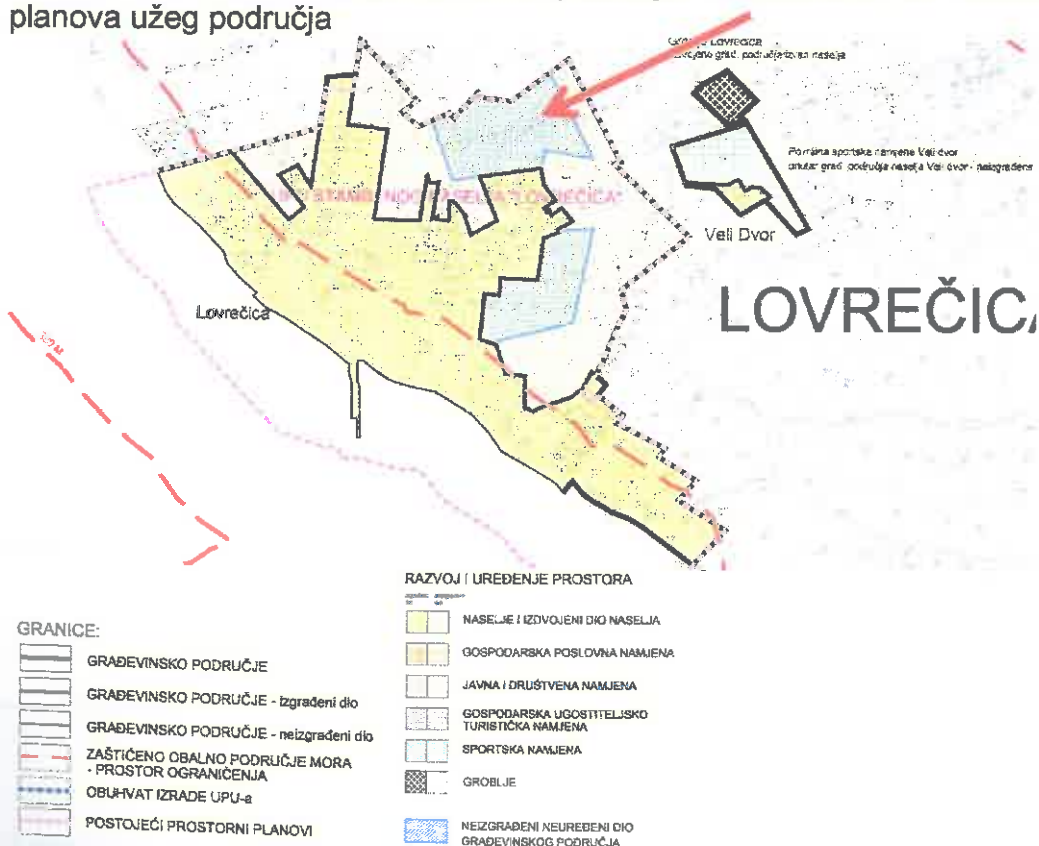
napomena: u tijeku je izrada izmjena i dopuna istih planova

Izvor: www.umag.hr

Prema PPUG Umag predmetne čestice nalaze se:

- unutar granica građevinskog područja naselja Lovrečica, neizgrađen i neuređen dio građevinskog područja
- unutar zaštićenog obalnog područja ZOP-a
- na području obveze izrade UPU-a / isti je donesen i na snazi - UPU stambenog naselja Lovrečica

PPUG – list 4.4.Granice građevinskih područja / Granice ZOP-a / Granice prostornih planova užeg područja



Prema UPU stambenog naselja Lovrčica predmetne čestice nalaze se:

- prema korištenju i namjeni površina, sjeverni dio predmetnih čestica unutar zone stambene namjene S, a južni dio unutar zone mješovite namjene M, te dio unutar koridora planiranih prometnica – sabirnih ulica i pješačkih površina. Prometnice su planirane sa pratećom infrastrukturom (tk vodovi, vodovod, odvodnja otpadnih voda)
- prema oblicima korištenja predmetne čestice nalaze se u zoni gradnje novih građevina
- prema načinu i uvjetima gradnje predmetne čestice se nalaze unutar zone gradnje višeobiteljskih objekata
- prema uvjetima korištenja – predmetno područje je planom određeno kao arheološka baština – zaštita bez imenovanja lokaliteta

Prema istom Planu za građenje novih zgrada na predmetnim česticama je moguće ishodovati akt za gradnju ukoliko:

- postoji mogućnost priključka građevne čestice na prometnu površinu ili je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine
- postoji mogućnost priključka zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- postoji mogućnost priključka zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili zgrada ima autonomni sustav opskrbe (projektirano korištenje iste)

Isto tako katastarska čestica treba biti formirana u skladu s prostornim planom i to oblikom, smještajem u prostoru i veličinom, te treba imati pristup na prometnu površinu sukladno prostornom planu

UPU list 1 – korištenje i namjena površina



UPU list 2 - Promet



UPU list 7 – Uvjeti korištenja



UPU list 8 – Oblici korištenja



UPU list 9 – Način i uvjeti gradnje



Neke od odredbi Plana koje se odnose na predmetnu zonu:

STAMBENA NAMJENA

1.6.

Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji s mogućnošću dogradnje i nadogradnje i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) prvenstveno stambenih građevina, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju:

- jednoobiteljske građevine,
- obiteljske kuće, prema odredbama posebnih propisa i
- višeoiteljske građevine.

U njima postoji mogućnost gradnje i poslovnih prostorija u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

U zonama stambene namjene mogu se graditi i javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

U zonama stambene namjene postoji okvirima mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici.

Zone stambene namjene dodatno su definirane prema načinu gradnje kao podzone višeoiteljskih građevina. U podzoni određenog načina gradnje postoji mogućnost zadržavanja u prostoru postojećih građevina (prema točki 10.2. ovih odredbi) već izgrađenih drugim načinom gradnje. Sve buduće građevine (nakon donošenja ovog Plana) moraju se graditi prema načinu gradnje iz ovog Plana.

1.7.

U podzonama namijenjenim gradnji višeoiteljskih građevina mogu se graditi jednoobiteljske građevine (1 stambena jedinica) i višeoiteljske građevine (2 - 4 stambene jedinice, odnosno funkcionalne jedinice). U podzonama namijenjenim gradnji višeoiteljskih građevina mogu se graditi i obiteljske kuće, prema posebnim propisima (Zakon o gradnji - NN 52/99, 75/99, 117/01).

1.8.

U zonama stambene namjene izuzetno se mogu graditi i građevine poslovne namjene na samostalnim građevnim česticama. U okviru poslovne namjene obavljat će se uslužne, trgovačke i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske, niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

MJEŠOVITA NAMJENA

1.9.

Zone mješovite namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji s mogućnošću dogradnje i nadogradnje i održavanju prvenstveno stambenih građevina u kojima će se graditi i poslovne prostorije, te poslovnih građevina u kojima će se graditi i stambene jedinice. Poslovni dio građevina, kao i mogućnost gradnje poslovnih građevina na samostalnim građevnim česticama istovjetan je uvjetima iz točke 1.6. ovih odredbi.

U zonama mješovite namjene također se mogu graditi, rekonstruirati i održavati javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, igrališta, kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama.

U zonama mješovite namjene postoji okvirna mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici.

Zone mješovite namjene definirane su kao zone pretežito stambene namjene.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE

1.25.

Zone javnih prometnih površina namijenjene su gradnji javnih kolnih i kolno-pješačkih prometnica.

1.26.

Prikazanom mrežom prometnica, u grafičkom dijelu Plana, obuhvaćene su planirane glavne i sabirne, te ostale prometnice. Mreža prometnica smatra se shematskom, a njome je određen planirani koridor rezervacije prostora za gradnju prometnica. Grafički prikaz tog koridora ujedno predstavlja crtu razgraničenja i dodira zone namijenjene javnim prometnim površinama i zona drugih namjena. Mikrolokacija prometnica određenih ovim Planom utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijskih (građevnih) dozvola, pri čemu su moguća minimalna odstupanja zbog konfiguracije terena, imovinsko-pravnih odnosa, katastra i sl.

1.27.

Do izdavanja lokacijskih dozvola za javne prometne površine druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do crte koja označava planirani koridor rezervacije prostora za gradnju javne prometne površine. Po izdavanju lokacijskih dozvola za javne prometne površine, te na temelju njih i ažuriranog stanja katastarske izmjere, druge se (dodirne) namjene mogu razvijati (i osnivati građevne čestice) do granica građevne (katastarske) čestice javne prometne površine.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

4.1.

Odredbama ove točke određuju se uvjeti i način gradnje stambenih građevina u zonama stambene i u zonama mješovite - pretežito stambene namjene.

Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namijenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, čija se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

Građevine stambene namjene većim su dijelom svoje površine i većim dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namijenjene stanovanju.

Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, te interpolirane - poluugrađene i ugrađene.

4.2.

Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske, obiteljske kuće, te višeobiteljske.

Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom, pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom.

Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice, pri čemu se i apartman smatra stambenom jedinicom.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, pri čemu se apartman može smatrati ili stambenom ili poslovnom jedinicom.

4.3.

Uvjeti i način gradnje građevina stambene namjene određuju se na temelju Plana, konzultirajući pri tome odredbe prostornog plana šireg područja i odredbe ovog Plana, te vlasništvo nad zemljištem i ažurno stanje katastarske izmjere.

Posebno se određuju neki elementi temeljem kojih će se izdavati lokacijske dozvole za namjeravani zahvat u prostoru i to:

VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

4.3.1.

Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točke 4.3. ovih odredbi.

Tako određena, veličina građevne čestice mora se kretati u sljedećim okvirima:

Za jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje	350m ²
- poluugrađene	- najmanje	150m ²
- ugrađene	- najmanje	80m ²

Za višeobiteljske građevine:

- slobodnostojeće građevine	- najmanje	600m ²
- poluugrađene	- najmanje	300m ²

Od ove odredbe izuzimaju se postojeće građevine i građevine stambene namjene koje će se graditi u zoni jezgre naselja, čije su granice definirane u grafičkom dijelu Plana.

VISINA GRAĐEVINA

4.3.2.

Maksimalna visina građevine i maksimalni broj nadzemnih etaža određuje se:

- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće:
 - najviše 7,5m, uz najviše 2 nadzemne etaže
 - dozvoljava se izgradnja 1 podzemne etaže.
- višeobiteljske građevine:
 - najviše 9m, uz najviše 3 nadzemne etaže
 - dozvoljava se izgradnja 1 podzemne etaže.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

4.3.3.

Minimalna izgrađenost građevne čestice iznosi:

- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće: min 60 m²
- višeobiteljske građevine: min 10% površine građevne čestice

Maksimalna izgrađenost građevne čestice utvrđuje se kako slijedi:

A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine od 350-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ²
---	--

- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ²
--	--

B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 240m ²	- 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 240-400m ²	- zbir 144m ² i 55% površine građevne čestice iznad 240m ²
- za građevne čestice površine iznad 400m ²	- zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 400m ²

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 200m ²	- 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-350m ²	- zbir 140m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200m ²
- za građevne čestice površine iznad 350m ²	- zbir 237m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ²

3.4. ZATEĆENO STANJE

3.4.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

Predmet procjene je građevinsko zemljište, katastarske čestice k.č. 1612/5 i k.č. 1612/6 obe k.o. Lovrečica.

Čestice su u zemljišne knjige upisane kao oranice, k.č. 1612/5 upisane površine 2.970 m² i k.č. 1612/6 upisane površine 4.048 m².

Čestice su pravilnih pravokutnih izduženih oblika, a teren zemljišta je pretežito ravan. Iste su u naravi neuređene zelene površine obrasle samoniklim zelenilom.

Okolni objekti su pretežito obiteljske stambene zgarde. Neposrednoj blizini (udaljenost oko 50 metara) nalazi se postojeći/planirani dalekovod.

Pristup se ostvaruje neuknjiženim neasfaltiranim putem sa juga.





3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice:

Predmetno zemljište trenutno nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine. Trenutno se pristup ostvaruje neuknjiženim neasfaltiranim putem koji je izveden preko k.č. 1581/2 k.o. Umag (vlasništvo Grad Umag) i južnim dijelom predmetnih čestica (približno koridor planiran UPU-om).

Infrastruktura:

Infrastrukturne mreže planirane su UPU-om, ali iste do predmetnog zemljišta nisu izvedene.

3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

Za potrebu ove procjene korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta, e-ZK izvadak, e-prijepis posjedovnog lista i e-kopija katastarskog plana.

Za potrebu izrade procjene izvršen je neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju, a dostavljena je i lokacijska informacija (klasa: 350-05/18-10/000192, urbroj: 2105/05-09/07-18-0002, od 30.11.2018.)

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru, osim upisanih osoba.

Nekretnine nemaju osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine.

4. OPĆI ODOSONI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 7,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,9%, za Jadran za 2,6% i za ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,8%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 0,3%.

		Indeks 2015 = 100		Indeks 2017 = 100		Indeks 2018 = 100	
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Godina	Trimestar	Sve		Novi stambeni objekti		Postojeći stambeni objekti	
		Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2015	Q1	101,05	100,97	101,12	101,32	101,00	100,20
	Q2	99,15	99,37	99,55	99,04	99,47	100,50
	Q3	99,87	100,98	99,57	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,95	99,48	100,18	98,02	100,51	100,13
2016	Q1	101,21	99,57	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,30	101,23	99,91	100,53	100,52
	Q3	101,31	99,87	102,50	101,93	101,69	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,56	99,23
2017	Q1	100,85	92,53	102,61	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,39	106,58	100,83
	Q3	106,13	97,76	108,65	105,45	105,45	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,48	110,43	106,87	102,23
2018	Q1	109,44	99,95	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,23	99,51	111,47	114,51	109,33	99,84
	Q3	112,32	100,78	114,98	118,98	112,20	100,51

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Tržište nekretnina

BN indeks je u studenom rastao po manjoj stopi nego u listopadu. BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%. Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks. Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj. Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice. Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

BN Index

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



Izvor: www.burza-nekretnina.com

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je **POREDBENA metoda**.

Poredbena metoda

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih adekvatnih nekretnina. To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta.

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Podaci o ostavrenim prodajama preuzeti su sa baze eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr>.

5.2. IZRAČUN POREDBENA METODA

5.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja, neizgrađeni i neuređen dio, na snazi je UPU prema kojem je namjena predmetnog zemljišta – stambena, mješovita, te dijelom infrastruktura - promet

Obzirom na uvjete date UPU-om trenutno na predmetnom zemljištu nije moguće ishodovanje akata za gradnju, te će predmetne čestice u ovoj procjeni biti tretirane kao zemljište II. kategorije prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina „zemljišta za koja su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola“.

5.2.2. Poredbne nekretnine

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir nekretnine čiji je promet ostvaren u periodu od protekle 4 godine.

Sva poredbena zemljišta su građevinska zemljišta u neposrednoj blizini, slične ili iste namjene, međutim zemljište I. kategorije



P predmetna nekretnina
U poredbene nekretnine

Poredba 1: ID PN 896500

Umag, naselje Križine - građevinsko zemljište – građ.područje naselja, površine 358 m²,
prodano je 7.09.2018., za 297.113 kn.

Obilježja:

kategorija:	1.			
veličina zemljišta:	358,00	(m ²)		
cijena:	40.000,00	(€)	113,73	€/m ²
datum:	7.09.2018.			

Poredba 2: ID PN 3670238

Umag, naselje Đuba - građevinsko zemljište – građ.područje naselja, površine 726 m²,
prodano je 5.10.2017., za 614.577 kn.

Obilježja:

kategorija:	1.			
veličina zemljišta:	726,00	(m ²)		
cijena:	82.000,00	(€)	112,95	€/m ²
datum:	5.10.2017.			

Poredba 3: ID PN 3272713

Umag, naselje Dolinci - građevinsko zemljište-građ.područje naselja, površine 1.481 m²,
prodano je 22.10.2015., za 1.218.960 kn.

Obilježja:

kategorija:	1.			
veličina zemljišta:	1.481,00	(m ²)		
cijena:	160.000,00	(€)	108,04	€/m ³
datum:	22.10.2015.			

5.2.3. Prilagodba vrijednosti

Međuvremensko izjednačavanje

Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

		Indeksi (B 2015. = 100) ¹					
		Indeksi (B 2015. = 100) ²					
Godina	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	100,26	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,90	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	110,48	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

www.dzs.hr

5.2.4. Izračun – poredbena metoda

Obilježja procjenjivane nekretnine				
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	koefficient iskoristivosti (k_{is})	Namjena
predmetne čestice	6.06.2019.	2.970,00 m ² 4.048,00 m ²	1,00	S/M

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	koefficient iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	eNekretnine ID PN 3896500	ruj-18	358,00 m ²	1,00	građ.podr. naselja	40.000	111,73
2	eNekretnine ID PN 3670238	lis-17	726,00 m ²	1,00	građ.podr. naselja	82.000	112,95
3	eNekretnine ID PN 3272713	lis-15	1.481,00 m ²	1,00	građ.podr. naselja	160.000	108,04

a) Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	eNekretnine ID PN 3896500	ruj-18	111,73	113,5	112,20	1,01	113,03
2	eNekretnine ID PN 3670238	lis-17	112,95		108,67	1,04	117,97

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koefficient preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	II	60%		1,00	1,00	
1	eNekretnine ID PN 3896500	I	100%	0,60	1,00	1,00	67,82
2	eNekretnine ID PN 3670238	I	100%	0,60	1,00	1,00	70,78
3	eNekretnine ID PN 3272713	I	100%	0,60	1,00	1,00	73,20

OPINIO d.o.o.

Interkvalitativno izjednačavanje								
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) EUR/m ²	koeficijent iskoristivosti (k _a)	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta EUR/m ²	lokacija	ostalo	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00					
1	eNekretnine ID PN 3896500	67,82	1,00	1,00	67,82	1,00	1,00	67,82
2	eNekretnine ID PN 3670238	70,78	1,00	1,00	70,78	1,00	1,00	70,78
3	eNekretnine ID PN 3272713	73,20	1,00	1,00	73,20	1,00	1,00	73,20

Srednja vrijednost EUR/m²

70,60

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	68	-2,78	-4%	2,78	8	prihvatljivo	prihvatljivo
2	71	0,18	0%	0,18	0	prihvatljivo	prihvatljivo
3	73	2,60	4%	2,60	7	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 70,60

Standardna devijacija 2,20

Dvostruka standardna devijacija 4,40

Prosječno apsolutno odstupanje 1,86

Tržišna vrijednost k.č. 1612/5 k.o. Lovrečica

2.970,00 m² x 70,60 €/m² = 209.677,17 €

Tržišna vrijednost k.č. 1612/6 k.o. Lovrečica

4.048,00 m² x 70,60 €/m² = 285.782,22 €

Tržišna vrijednost ukupno:

495.459,39 €

6. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključima o vrijednosti.
5. Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljenje ove procjene

Izjavu dala:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 55/13 i 60/13-ispravak)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

8. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, građevinskog zemljišta, katastarskih čestica k.č. 1612/5 i k.č. 1612/6 / upisanih u ZK ul. 127, kod Općinskog suda u Pazinu, zemljišno-knjižni odjel Buje, Katastarska općina Lovrečica, u naselju Lovrečica, na području grada Umaga, iznosi:

3.671.354,08 kn = 495.459,39 €

(zakruženo):

3.670.000,00 kn = 495.000,00 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

**Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA*

Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza koji regulira vrijednost nekretnine.

Tečaj: 1 EUR = 7,41 kn (srednji tečaj HNB na dan 6.06.2019.)

Izrada:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina



9. PRILOZI

- e-ZK izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-digitalna kopija katastra
- lokacijska informacija

ZK izvadak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
 Stanje na dan: 05.06.2019. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301884, LOVREČICA

broj ZK uložka: 127

broj radnog dnevnika: Z-33199/2018
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jauro	čhv	m2	
1.	1612/5	ORANICA			2970	
2.	1612/6	ORANICA			4048	
		UKUPNO:			7018	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 D.E.A. DOM D.O.O., POREČ, PARTIZANSKA 5A	
2.1	Zaprimljeno 22.02.2008. broj Z-1011/08 Zabijeljuge se rješenje o odbijanju prijedloga od 26. ožujka 2008. godine, posl. br. Z-1011/08 na nekretnostima u A1	
1.3	Zaprimljeno 26.10.2018 g. pod brojem Z-33199/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU: POSL. BR. 2 SI-345/2018-16 26.10.2018. zabijeljuge se upis nastavka postupka radi naknadne djebe sud stečajnom masom iz D.E.A. Dom d.o.o. u stečaju, Poreč, Partizanska 5a	na 1 (12)

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	linov	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2019.

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI RED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI JE-BITE

NESLUŽBENA KOPIJA

Sustav na dan: 05.06.2019. 23:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LOVREČICA (Mbr. 301884)

Posjedovni list: 1237

Idio	Prezime i ime odnosa (osoba ili naziv, prebivalište odnosa s jedite upisane osobe)	ČIS
001	OREBIĆ OLIVIERO, LOVREČICA 22 LOVREČICA	45382488428

Podaci o katastarskim česticama

Zg	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
		1571/16	NOVICA	1208	8		
			ŠUMA	1208			
		1612/5	PALJILIKVE	2970	8		
			GRANICA	2970			
		1612/6	PALJILIKVE	4648	8		
			GRANICA	2648			
			PASNIJAN	1400			
Ukupna površina katastarskih čestica				10226			

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

Digitalna kopija katastra

06. lip. 2019.

Zaštitnički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

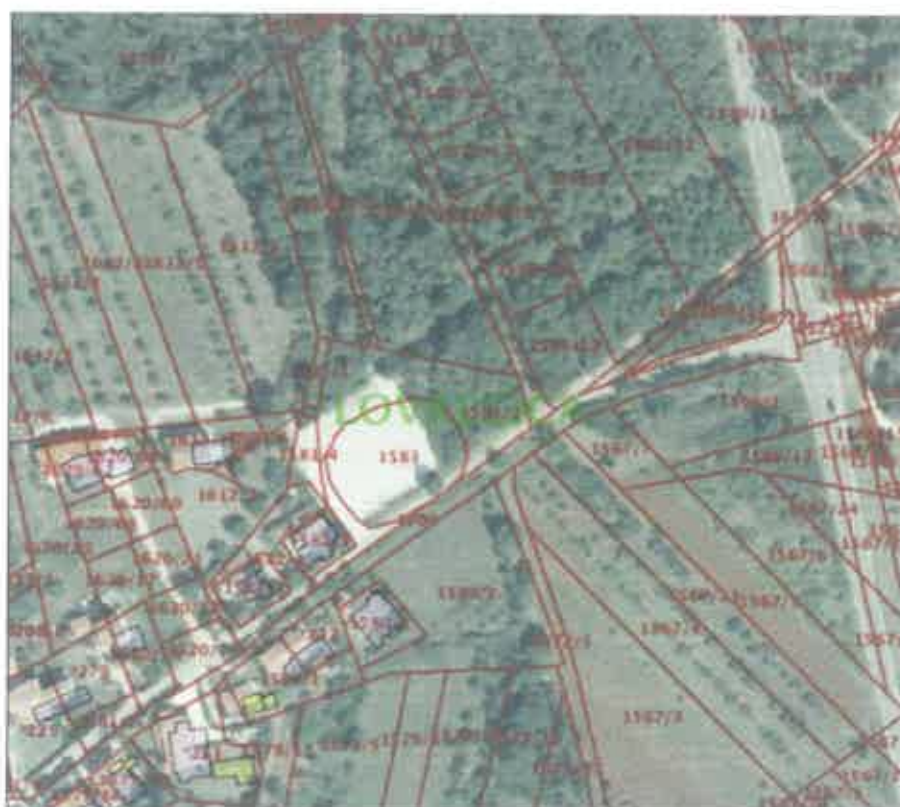


REPUBLIKA HRVATSKA
POSREDAVAČ GRADNJE I PRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Posrednički sustav katastra - lipnja 1. 2000.



Datum izdavanja: 06. lip. 2019.

Lokacijska informacija



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD UMAG-UMAGO
Upravni odjel za prostorno planiranje i izdavanje akata
za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA' DI UMAG-UMAGO
Assessorato pianificazione territoriale e rilascio atti
edilizi

KLASA 350-05/18-10/000192
URBROJ 2105/05-09/07-18-0002
Umag, 30.11.2018.

OPVJETARSKI UZET
Akte Debeljuh

18-01-2018

Primljeno

DAMIR DEBELJUH, HR-52207 PINEZICI
PINEZICI 37

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č. 1612/5 i k.č. 1612/6, opje k.o. Lovrečica sljedeće informacije:

1. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova

- PPUG Umag - izmjene i dopune "Službene novine Grada Umaga" br.: 03/04, 09/04 - ispr., 06/06, 08/08 - pročišćeni tekst, 05/10, 05/11, 05/12, 21/14, 10/15, 11/15, pročišćeni tekst, 19/15, 02/16 - pročišćeni tekst, 12/17, i 18/17 - pročišćeni tekst.
- UPU stambenog naselja Lovrečica - usklađenje ZOP "Službene novine Grada Umaga" br.: 02/03 i 03/08.

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

- predmetne katastarske čestice su u zoni stambene namjene (sjeverni dio), odnosno u zoni mješovite namjene - pretežito stambene (južni dio). U zonama pretežito stambene namjene mogu se graditi stambene građevine u kojima će biti izgrađene poslovne prostorije (kartografski prikaz UPU Lovrečica br.1, Konštenje i namjena)

- predmetne katastarske čestice su u zoni planirane gradnje - gradnja novih građevina, višecbnejskih objekata (kartografski prikazi UPU Lovrečica br. 8 "Oblici korištenja" i br. 9 "Način i uvjeti gradnje")

- prema kartografskom prikazu UPU Lovrečica br. 2 "Promet" na predmetnim parcelama predviđena su planske prometnice s pratećom infrastrukturom (tk vodovi, vodovod, odvodnja otpadnih voda, oznaka: 2-2 (max planirani koridor 11 m, na južnom dijelu parcela), 5-5 (max planirani koridor 9.5 m, na središnjem dijelu parcela), pk-pk (postojeći koridor, na sjeveroistočnom dijelu k.č. 1612/6 k.o. Lovrečica) i 7a-7a (max planirani koridor 7 m, na jugoistočnom dijelu k.č. 1612/6 k.o. Lovrečica)

Za građenje nove zgrade na predmetnim parcelama može se izdati akt za gradnju ukoliko:

- postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno zgrade na prometnu površinu ili je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine,

- postoji mogućnost priključenja zgrade na javni sustav odvodnje otpadnih voda,

- postoji mogućnost priključenja zgrade na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbe električnom energijom ako se radi o zgradi u kojoj je projektirano korištenje iste;

- katastarska čestica treba biti u skladu s prostornim planom oblikom, smještanjem u prostoru i veličinom, te treba imati pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu.

- ujedno napominjamo da su kompletne Odredbe za provedbu PPUG Umaga dostupne na mrežnim stranicama Grada Umaga www.umag.hr

3. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

- predmetno područje je planom određeno kao arheološka baština - zaštita bez imenovanja lokaliteta (kartografski prikaz UPU Lovrečica br. 7 "Uvjeti korištenja")

- predmetno područje nalazi se unutar ZOP-a

4. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

- postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen

5. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

• IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA STAMBENOG NASELJA LOVREČICA temeljem Odluke Gradskog Vijeća („Službene novine Grada Umaga“ br. 15/16)

• IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA UMAGA temeljem Odluke Gradskog Vijeća („Službene novine Grada Umaga“ br. 4/17)

6. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

DOKUMENT: LOKALISKA INFORMACIJA

INVESTITOR: DAMIR DEBELJUH, HR 52207 PINEŽIĆI, PINEŽIĆI 37 OIB 29203139703

KLASA: 350-05/16-10/300192 URBROJ: 2105/05-09/07-18 0002

ID: P20181124-323138-325

STRANA 25

OPINIO d.o.o.

Mjesto: ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD UMAG-UMAGO, Upravni odjel za prostorno planiranje i izdavanje akata za gradnju, REPUBBLICA DI CROAZIA, REGIONE ISTRIANA, CITTA' DI UMAG-UMAGO, Assessorato pianificazione territoriale e rilascio atti edilizi

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela

Ponedjeljkom od 7:30 do 11:00 i od 12:00 do 15:00 sati

Srijedom od 11:30 do 15:30 sati

Petkom od 7:30 do 11:00 sati

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13. i 65/17.)

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi završata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1 i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna državnim bilježnicama emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA IZDAVANJE AKATA
ZA GRADNJU
Ana Gržančić, diplomirani grad

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. U spis, ovdje

DOKUMENT LOKACIJSKA INFORMACIJA

INVESTITOR: DAMIR DEBELJUH, HR-52207 PINEŽIČI, PINEŽIČI 37, OIB 29203139769

KLASA: 350-05/18-13/030192, URBROJ: 2105405-09/07-18-0002

ID: P20181128 323130-225

STRANA 3/3