



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PAZIN
Gradonačelnik

KLASA: 940-01/17-01/06
URBROJ: 2163/01-01-01-18-26
Pazin, 19. ožujka 2018.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r predsjednika

Predmet: Odluka o formiranju katastarske čestice dječjeg odmarališta u naselju Špadići u Porečui određivanju suvlasničkih udjela na novoformiranoj katastarskoj čestici.

Na temelju članka 34. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18.), Gradonačelnik Grada Pazina dana 19. ožujka 2018. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt Odluke o formiranju katastarske čestice dječjeg odmarališta u naselju Špadići u Porečui određivanju suvlasničkih udjela na novoformiranoj katastarskoj čestici u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo svojim dopisom KLASA: 940-01/17-01/06, URBROJ: 2163/01-07-13-18-25 od 8. ožujka 2018. godine.

2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o formiranju katastarske čestice dječjeg odmarališta u naselju Špadići u Poreču i određivanju suvlasničkih udjela na novoformiranoj katastarskoj čestici i upućuje predsjedniku Gradskog vijeća Grada Pazina na razmatranje i usvajanje.

3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagat će Elvis Kliman, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Odluka,
- Obrazloženje,
- Skica,
- Tablica,
- Izvod iz Procjene vrijednosti nekretnine.

Dostaviti:

1. Predsjedniku Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo,
3. Arhiva – ovdje.



Prijedlog 19. 3. 2018.

Na temelju članka 22. stavka 1. točka 18. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 17/09., 4/13. 23/14. i 1/18.) i članka 2. stavka 2., Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“, broj 21/09.) Gradsko vijeće Grada Pazina dana _____ donosi

O D L U K U
o formiranju katastarske čestice dječjeg odmarališta u naselju Špadići u Poreču
i određivanju suvlasničkih udjela na novoformiranoj katastarskoj čestici

Članak 1.

Utvrđuje se interes Grada Pazina za formiranjem nove katastarske čestice dječjeg odmarališta Špadići u Poreču.

Članak 2.

Katastarska čestica iz članka 1. Ove Odluke formirat će se iz k. č. broj 2651, 2652, 2714/12 i dijela k. č. broj 2714/3 sve K. O. Poreč, u ukupnoj površini od 3.034 m², na način kako je to prikazano na Prijedlogu formiranja okućnice koji je sačinilo društvo AlterGea d.o.o. Pula koji se nalazi u privitku ove Odluke i čini njezin sastavni dio, a neće se objavljivati u Službenim novinama.

Članak 3.

Grad Pazin suglasan je da se suvlasništvo Grada Pazina i Općina na novoformiranoj katastarskoj čestici utvrdi u suvlasničkim udjelima:

- Grad Pazin 1587/3034
- Općina Motovun 372/3034
- Općina Lupoglav 124/3034
- Općina Gračišće 307/3034
- Općina Tinjan 307/3034
- Općina Cerovlje 213/3034
- Općina Sv. Petar u Šumi 124/3034.

Utvrđuje se da se podjelom suvlasničkih udjela na način opisan stavku 1. ovog članka udio suvlasnika u vrijednosti predmetnih nekretnina ostaje nepromijenjen.

Članak 4.

Zadužuje se Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Pazina da poduzme sve potrebne radnje radi provedbe ove Odluke.

Članak 5.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pazina da na temelju ove Odluke s Općinama Motovun, Lupoglav, Gračišće, Tinjan, Cerovlje i Sv. Petar u Šumi potpiše Sporazum o formiranju nove katastarske čestice na način i u suvlasničkim udjelima kako je to definirano ovom Odlukom kao i da radi provedbe tog sporazuma potpisuje ugovore, prijavne listove i druge isprave nužne za provedbu ove odluke u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA:

URBROJ:

Pazin, 2018.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednik
Gradskog vijeća
Davor Sloković

Obrazloženje

I.

Pravni temelj

Pravni temelj za donošenje ove Odluke nalazi se u članku 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13. 23/14. i 1/18.) i u stavku 2. članak 2. Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 21/09).

II.

Razlozi za donošenje akta

Za potrebe rekonstrukcije i nadogradnje dječjeg odmarališta Špadići u Poreču potrebno je formirati jedinstvenu katastarsku česticu predmetne nekretnine koja prema prostorno planskoj dokumentaciji Grada Poreča (Urbanističkog plana uređenja zone ugostiteljsko turističke namjene „Špadići“ - UPU - 21 „Službene novine Grada Poreča“ broj 14/16.) mora imati površinu od najmanje 3.000 m². Predmetna katastarska čestica formirala bi se Geodetskim projektom koji čini sastavni dio Glavnog projekta za rekonstrukciju i nadogradnju ove građevine, a definirana je Prijedlogom formiranja okućnice koji je sačinilo društvo AlterGea d.o.o. Pula, koji se nalazi u privitku ovoga prijedloga, u površini od 3.034 m², iz katastarskih čestica:

- k. č. broj 2651, upisana u zk. uložak broj 1549 za K. O. Poreč, površine 740 m², u naravi kuća i dvorište, suvlasništvo Grad Pazin – 24/49 dijela, Općina Motovun – 6/49 dijela, Općina Lupoglav 2/49 dijela, Općina Gračišće 5/49 dijela, Općina Tinjan 5/49 dijela i Općina Sv. Petar u Šumi 2/49 dijela;

- k. č. broj 2652 K. O. Poreč, upisana u zk. uložak broj 3768 za K. O. Poreč - u površini od 1.985 m², (površina zemljišta u katastarskom operatu iznosi 1957 m², a korigirana je nalazom geometra i prikazana u priloženom Iskazu površina), u naravi zemljište iza zgrade i dio zgrade, suvlasništvo, Grad Pazin – 29/49 dijela, Općina Motovun – 6/49 dijela, Općina Lupoglav 2/49 dijela, Općina Gračišće 5/49 dijela, Općina Tinjan 5/49 dijela i Općina Sv. Petar u Šumi 2/49 dijela.

- k. č. broj 2714/12 K. O. Poreč – u površini od 251 m², livada, suvlasništvo, Grad Pazin – 29/49 dijela, Općina Motovun – 6/49 dijela, Općina Lupoglav 2/49 dijela, Općina Gračišće 5/49 dijela, Općina Tinjan 5/49 dijela i Općina Sv. Petar u Šumi 2/49 dijela.

- dijela k. č. broj 2714/3 K. O. Poreč – u površini od 58 m², livada, suvlasništvo, Grad Pazin – 39/49 dijela, Općina Motovun – 6/49 dijela, Općina Lupoglav 2/49 dijela, Općina Sv. Petar u Šumi 2/49 dijela.

Budući su suvlasnici i suvlasnički omjeri vlasništva na predmetnim katastarskim česticama različiti, potrebno je u svrhu objedinjavanja predmetne k. č. utvrditi nove suvlasničke omjere.

Elaboratom procijene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina broj 3/18. koje je sačinio sudski vještak za procjenu nekretnina mr. sc. Slobodan Đekić, dipl. ing. geodezije, kompleks nekretnina katastarske oznake k. č. broj 2651, 2652 i 2714/12 sve K. O. Poreč (zgrada sa zemljištem) procijenjen je u sveukupnom iznosu od 7.531.334,48 kn (1.013.775,00 €). Predmetnim elaboratom zemljište je (kao uređeno) procijenjeno na vrijednost od 125 €/m², te je mišljenje vještaka da je istu vrijednost zemljišta potrebno zadržati i za dio k. č. broj 2714/3 K. O. Poreč, u površini od 58 m², koja se ovoj nekretnini pripaja.

Na temelju navedenog, te uzevši u obzir naprijed opisanu korekciju površine nekretnine od 28 m², i pripojeni dio k. č. broj 2714/3 K. O. Poreč, u površini od 58 m² (ukupno povećana površina je 86 m² x 125 €/m²) vrijednost novoformirane katastarske čestice ukupne površine 3.034 m² iznosi 1.024.525,36 €, a suvlasnički udio Grada Pazina na istoj 535.928,51 €, Općine Motovun 125.452,14 €, Općine Lupoglav 41.817,38 €, Općine Gračišće 103.803,50 €, Općine Tinjan 103.803,50 €, Općine Cerovlje 71.902,95 € i Općine Sv. Petar u Šumi 41.817,38€.

Naprijed navedene vrijednosti svedene su na suvlasničke udjele na način kako je to navedeno u prijedlogu Odluke.

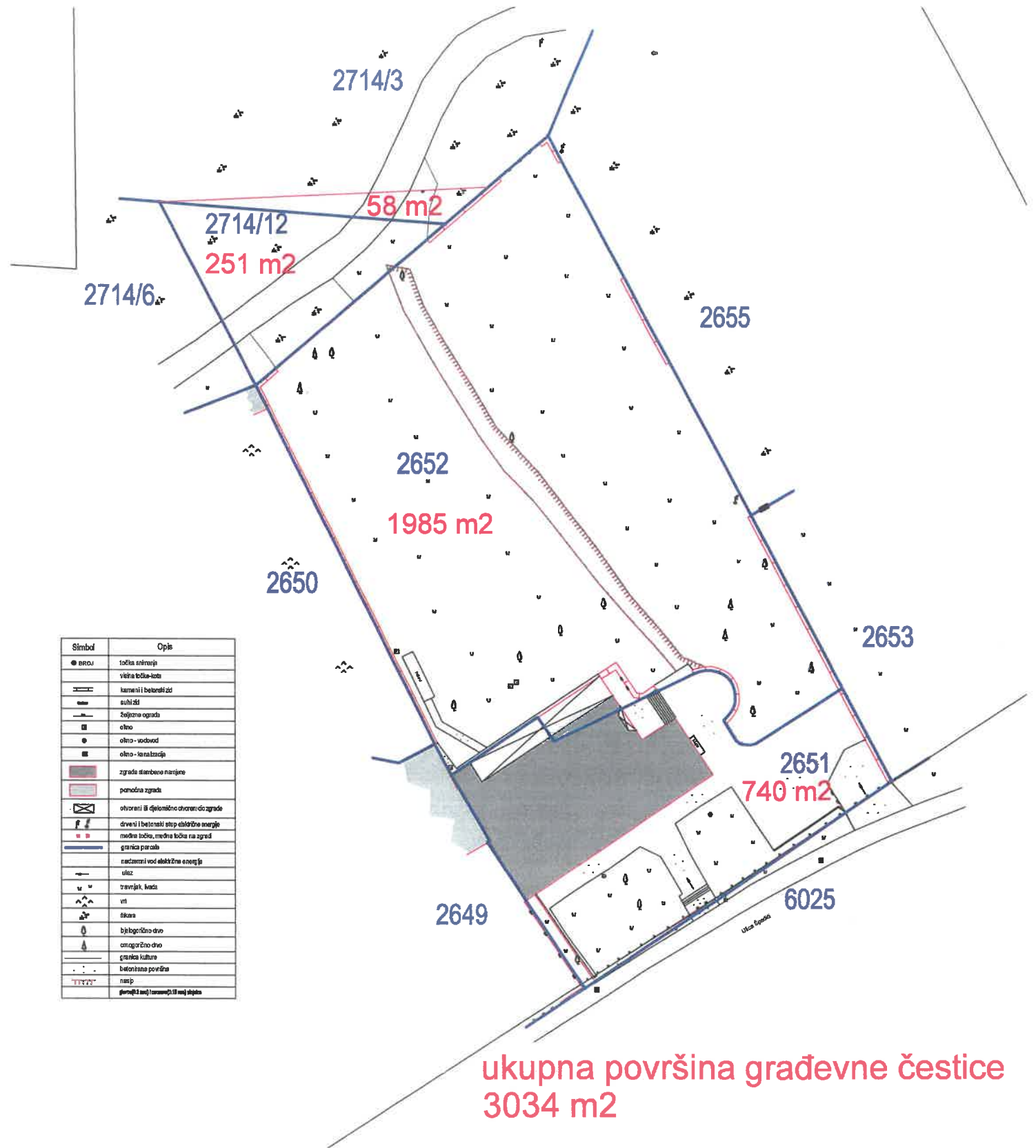
III.

Potrebna financijska sredstva

Za potrebe formiranja nove katastarske čestice sredstva su planirana u sklopu izrade projektne dokumentacije za rekonstrukciju i dogradnju predmetne građevine.

Promjena suvlasničkih udjela na nekretninama neće izazvati dodatne troškove, budući time ne dolazi do promjene udjela u vrijednosti pojedinih suvlasnika.

**Upravni odjel za komunalni sustav
prostorno uređenje i graditeljstvo**



Simbol	Opis
●	točka snimanja
○	višna točka-kota
—	kamerni i betonski zid
—	suhi zid
—	železna ograda
■	olivo
●	olivo - vodovod
■	olivo - kanalizacija
■	zgrada stambena namjene
■	pomoćna zgrada
■	otvoreni ili djelomično otvoreni dio zgrade
■	drveni i betonski stup električne energije
■	međna točka, međna točka na zgrad
—	granica parcela
—	razdvojeni vod električne energije
—	ulaz
■	travnjaka, livada
■	vti
■	škare
■	bijelograno drvo
■	omogućeno drvo
—	granica kulture
—	betonirana površina
—	nasip
—	granica (1 m) (označeno) (1 m) (okup)

**ukupna površina građevne čestice
3034 m²**

d.o.o. za geodetske poslove

Broj kat. plana	Dosadašnje stanje			Novo stanje						
	Broj čestice	Površina	Površina greška u računanju površine (+-) m2	Broj čestice	Površina I računanje	Površina II računanje	Aritmetička sredina	Popravka (+-) m2	Konačna površina	Pod zgradom površina
		ha a m2			ha a m2	ha a m2				
K.O. POREČ										
	2651	7 40		2651	iz koordinata		7 40		7 40	
	2652	19 57	-28	2652	iz koordinata		19 85		19 85	
	2714/12	2 51		2714/12	iz koordinata		2 51		2 51	
	2714/3	36 00		2714/3	dobiveno dopunom		35 42		35 42	
				2714/A	iz koordinata		58		58	
		65 48	-28				65 76		65 76	
GRADILIŠTE										
				2651	iz koordinata				7 40	
				2652	iz koordinata				19 85	
				2714/12	iz koordinata				2 51	
				2714/A	iz koordinata				58	
									30 34	

	K.Č. 2651			K.Č. 2652			K.Č. 2714/12		K.Č. 2714/3A		UKUPNO
	Udio	Zgrada 462 m2 612.150 €	Teren 740 m2 92.500 €	Udio	Zgrada 25 m2 33.125 €	Teren 1985 m2 248.125 €	Udio	Teren 251 31.375 €	Udio	Teren 58 m2 7.250 €	
Pazin	24/49	299.828,64	45.306,24	29/49	19.604,58	146.849,62	29/49	18.568,99	39/49	5.770,44	535.928,51
Motovun	6/49	74.957,16	11.326,56	6/49	4.056,12	30.382,68	6/49	3.841,86	6/49	887,76	125.452,14
Lupoglav	2/49	24.985,72	3.775,52	2/49	1.352,04	10.127,56	2/49	1.280,62	2/49	295,92	41.817,38
Gračišće	5/49	62.464,30	9.438,65	5/49	3.380,10	25.318,90	5/49	3.201,55	0/49	0,00	103.803,50
Tinjan	5/49	62.464,30	9.438,65	5/49	3.380,10	25.318,90	5/49	3.201,55	0/49	0,00	103.803,50
Cerovlje	5/49	62.464,30	9.438,65	0/49	0,00	0,00	0/49	0,00	0/49	0,00	71.902,95
Sv. Petar	2/49	24.985,72	3.775,52	2/49	1.352,04	10.127,56	2/49	1.280,62	2/49	295,92	41.817,38
UKUPNO	49/49	612.150,14	92.499,07	49/49	33.124,98	248.125,22	49/49	31.375,19	49/49	7.250,04	1.024.525,36

	NOVA K.Č. 3034 m2	
	Udio	Vrijednost €
Pazin	1587/3034	535.928,51
Motovun	372/3034	125.452,14
Lupoglav	124/3034	41.817,38
Gračišće	307/3034	103.803,50
Tinjan	307/3034	103.803,50
Cerovlje	213/3034	71.902,95
Sv. Petar	124/3034	41.817,38
UKUPNO	3034/3034	1.024.525,36

PROCJENA:

ZGRADA: 1.325,00 €/m2

TEREN: 125,00 €/m2



Mr. sc. Slobodan Đekić dipl. ing. geod.
 stalni sudski vještak mjernične struke
 sudski vještak za procjenu nekretnina
 52 210 ROVINJ
 pp 82 - Ante Starčevića 6
 mob: ++ 385/ 98/ 367 482
 tel: ++385/ 52/ 816 869
 e mail: slobodan.djekic@pu.t-com.hr

Erste & Steiermarkische Bank. d.d.
 Podružnica Rovinj
 ž r 2402006 -1140144958

Elaborat 03/18

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 (12000)

Odmaralište Špadići sa zemljištem
 k.č. 2651, 2652, 2714/12 k.o. Poreč

Naručitelj procjene: Grad Pazin
 Odjel za komunalni sustav, prostorno
 uređenje i graditeljstvo
 Družba Sv. Ćirila i Metoda 10
 52000 Pazin



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

7.531.334,48 KN III 1.013.775,00 EUR 1 EUR(KN) 7,429

ODRŽAVANJE
INTELEKTUALNE
USLUGE
UREĐ
 a. Slobodan Đekić, Rovinj, Ante Starčevića 6

Elaborat izradio :
 Stalni sudski vještak mjernične struke
 i procjenitelj nekretnina
 sc. Đekić Slobodan d.i.geo.

Rovinj, veljača 2018. god.



u odnosu na česticu, izgrađenošću parcele u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom, opremljenošću parcele infrastrukturom, zadnje kupoprodaje nekretnina u blizini lokacije.

U samom izračunu prikupili su se podaci iz e-Nekretnine koji se čuvaju u bazi podataka Ministarstva graditeljstva. Predmetna baza podataka nastala je za potrebe procjena sukladno Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i povezana je sa bazom podataka pri Poreznoj upravi.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina propisao je poredbenu metodu kroz način usporedbe postojećih nekretnina sa sličnim nekretninama u bazi podataka. Takva metoda zahtjeva veliku bazu podataka koja ima evidentiran veliki broj transakcija kako bi se mogla izvršiti usporedba.

Poredbena metoda bazira se na nizu radnji i redoslijedu istih. Postupak procjene započinje prikupljanjem podataka. U odnosu na predmetnu lokaciju i dovoljan broj identičnih transakcija odabire se minimalan broj podataka koji nikako ne smije biti manji od tri do pet nekretnina u blizini procjenjivane.

Među vremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. U izračunu se koristimo bazom podataka Europskog statističkog zavoda koji je definirao Indeks cijena nekretnina RH u odnosu na ostale članice unije. Kroz navedenu metodu izvršena je revalorizacija cijena nekretnina sa dana sklapanja kupoprodajnih ugovora na današnji dan.

Kroz interkvalitativno izjednačenje odnosno postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica sa procjenjivanom česticom, odnosno približnih vrijednosti zemljišta do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina.

U nastavku je postupak procjene nekretnine prikazan kroz

Tabele 1: Procjena zemljišta

Tabela 2.: Procjena objekta

Tabela 3: Indeksni nizovi

Izračun vrijednosti

Redni broj	Oznaka k.č.	Površina m ²	Vrijednost po m ² (eur)	Vrijednost eur	Vrijednost kn
1.	zemljište	2948	125,00	368.500,00	2.737.586,50
	objekt	487	1.325,00	645.275,00	4.793.747,98
SVEUKUPNO				1.013.775,00	7.531.334,48

Obzirom na trenutno stanje na tržištu i poziciju zemljišta u građevinskom području, smatram da je procjena vrijednosti objekta od 1.325 eur/m² i turističkog zemljišta od 125 eur/m² poštena i izrađena nepristrano te objektivno procijenjena obzirom na njezinu osobinu, veličinu i poziciju čestice.