

## PROCJEMBENI ELABORAT

NARUČITELJ:	CORRIGAN d.o.o. u stečaju, ULICA SVETOG TEODORA 2, PULA, OIB: 46658871040
PREDMET PROCJENE:	JEDNOOBITELJSKA KUĆA (kuća za odmor) I OTVORENI BAZEN NA K.Č. 4273/3, K.O. KRINGA
LOKACIJA:	GREGI 63D, NASELJE GREGI, OPĆINA TINJAN
IZRAĐIVAČ:	TINTOR d.o.o. , RAJKA STIPE 36, POREČ, OIB: 92127281129
DATUM IZRADE:	2.siječnja 2024.godine



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 421.000,00 EUR ili 3.172.024,50 kn**

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene  
vrijednosti nekretnina Jadran Tintor, dipl.ing.građ.

***SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:***

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	str. 3
2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	str. 5
3. OPĆE INFORMACIJE	str. 5
3.1. Podaci o predmetu procjene	
3.2. Podaci o očevidu	
3.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu	
4. LOKACIJA I INFRASTRUKTURA	str. 7
4.1. Položaj nekretnine	
4.2. Zemljište i prostorno planska dokumentacija	
4.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)	
4.4. Buka i zagađenje	
5. OPIS PREDMETA PROCJENE	str. 10
5.1. Osnovna obilježja zgrada	
5.2. Iskaz površina i obujma	
5.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja	
5.4. Opremljenost instalacijama	
6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	str. 14
6.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	
6.2. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina	
6.3. Izbor i obrazloženje metode procijenjivanja	
6.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	
6.5. Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti nekretnine	
7. PRILOZI	str. 22
7.1. Popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature	
7.2. Fotodokumentacija	
7.3. Pravna i tehnička dokumentacija	

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/254  
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-05

Zagreb, 3. kolovoza 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Jadrana Tintora, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Poreča, Rajka Stipe 36, OIB: 51524086516, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Jadran Tintor, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Rajka Stipe 36, OIB: 51524086516, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

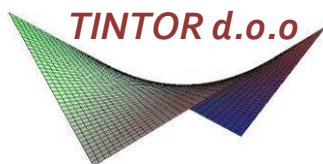
Jadran Tintor, diplomirani inženjer građevinarstva iz Poreča, Rajka Stipe 36, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva, opći smjer – usmjerenje konstruktorsko, Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, mišljenja i izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja o obavljenoj stručnoj obuci, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o vrsti poslova koje je obavljao i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-1860/3 od 15. srpnja 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



-xVMe1X32UmGccJ5O2IHag



prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



**DOSTAVITI:**

1. Jadran Tintor, Poreč, Rajka Stipe 36
2. Pismohrana-ovdje



-xVMe1X32UmGccJ5O2IHag

## 2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

JADRAN TINTOR  
Rajka Stipe 36, Poreč-Parenzo  
OIB: 51524086516

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina

### IZJAVA

kojom, sukladno članku 9., stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015),  
izjavljujem da ću poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano,  
te da ću iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost  
ili moguć sukob interesa.

Također potpisom ove izjave potvrđujem svoju nepristranost i neovisnost  
u postupku izrade ovog elaborata procjene kuće za odmor sa otvorenim  
bazenom u naselju Gregi, Općina Tinjan.

Procjenitelj:

Jadran Tintor, dipl.ing.građ.



## 3. OPĆE INFORMACIJE

### 3.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene: Jednoobiteljska kuća za odmor katnosti prizemlje i kat  
Otvoreni bazen površine 22,0 m<sup>2</sup>

Adresa nekretnine: Gregi 63D, naselje Gregi, 52444 Tinjan

Podaci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin  
Katastarska općina: 322342, Kringa  
Broj ZK uložka: 1407  
Broj kat.čestice: 4273/3  
Oznaka zemljišta: bazen (22 m<sup>2</sup>), dvorište (943 m<sup>2</sup>) i kuća (159 m<sup>2</sup>)  
Površina kat.čestice: 1124 m<sup>2</sup>

### 3.2. Podaci o očevidu

Datum očevida: 29.12.2023.godine

Dan vrednovanja: 30.12.2023.godine

Dan kakvoće: 30.12.2023.godine

Opseg obilaska: Po pribavljenoj kopiji katastarskog plana i izvršenom uvidu u akte kojima se odobrava građenje pristupio sam očevidu na licu mjesta.

Izvršen je pregled kuće za odmor i hortikulturno uređene okućnice, mjesta priključenja na javnu infrastrukturu mrežu. Kako naručilac nema u posjedu tehničku dokumentaciju temeljem koje je ishodovano Rješenje o uvjetima građenja izvršena je izmjera svih prostorija da bi se utvrdila netto korisna površina kao osnovica za procjenu nekretnine.

Za dijelove zgrade koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije, temelji) se stečeni dojam prenosi i na te dijelove te pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Na očevidu su prisutni: Jadran Tintor, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

### 3.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Predmetna nekretnina je u skladu sa oznakom zemljišta u izvratku iz zemljišne knjige: bazen, dvorište i kuća. Usporedbom postojećeg stanja sa izvodom iz katastarskog plana od 29.prosinca 2023.godine sam utvrdio da je u potpunosti ucrтана u katastarskom operatu.

Za izgradnju stambene zgrade sa bazenom na k.č. 4273/3, k.o. Kringa je od strane Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pazin izdano RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA Klasa: UP/I-361-03/14-02/57 , Urbroj: 2163/1-18-04/1-15-22 od 8.siječnja 2015.godine.

Za zgradu je od strane istog Osjeka izdana POTVRDA O PREDANOM ZAVRŠNOM IZVJEŠĆU NADZORNOG INŽENJERA Klasa: 361-05/17-05/288223 od 6.travnja 2017.godine upisana u posjedovnici izvratka iz zemljišne knjige.

*U teretovnici izvratka iz zemljišne knjige nema upisanih tereta koji bi ukazivali na legalnost radi čega se predmetna zgrada i bazen na dan vrednovanja mogu smatrati u potpunosti zakonitima.*

*Uknjiženo pravo stvarne služnosti provoza traktorom i prolaza pješice preko jugozapadnog dijela čestice ne utječe na utrživost procijenjivane nekretnine.*

## 4. LOKACIJA I INFRASTRUKTURA

### 4.1. Položaj nekretnine

Predmetna jednoobiteljska kuća za odmor sa bazenom se nalazi na krajnje zapadnom dijelu naselja Gregi u Općini Tinjan.

Gregi su manje stambeno naselje u središnjem dijelu Općine Tinjan. Od administrativnog sjedišta Općine i javnih ustanova u Tinjanu (sjeveroistočno) cestovna udaljenost iznosi 5 km, lokalnom cestom L50099 i Državnom cestom D48.

Na zemljištima sa istočne strane su izgrađene slobodnostojeće kuće za odmor sa otvorenim bazenima. Asfaltirana cesta na koju je priključena i predmetna nekretnina dijeli samo naselje na dva dijela; sjeverni dio sa poluugrađenim i slobodnostojećim obiteljskim kućama starije godine gradnje i južni dio sa kućama za odmor sa otvorenim bazenima. Zapadno od predmetne čestice se nalazi gusta bjelogorična šuma, većinom stabla hrasta.



Makrolokacija – Gregi i susjedna naselja (Izvor: Geoportal DGU)



Mikrolokacija – susjedne katastarske čestice (Izvor: Geoportal DGU)

## 4.2. Zemljište i prostorno planska dokumentacija

### a) Postojeće stanje zemljišta

Predmetna čestica je u skladu sa upisom u izvatku iz zemljišne knjige: bazen, dvorište i kuća ukupne površine 1124 m<sup>2</sup>.

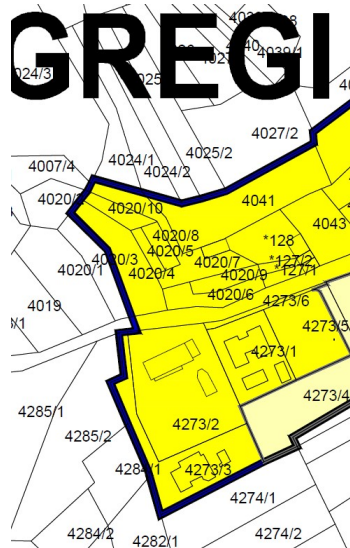
Čestica je nepravilnog mnogokutnog oblika sličnog velikom slovu "L".

Sjeverni dio čestice je mnogokutnog oblika i predstavlja kolni pristup od javnog puta do same zgrade. Južni dio je četverokutnog oblika, izdužen u obliku istok-zapad, približnih maksimalnih dimenzija 47×21 m. Slobodnostojeća obiteljska kuća je razvedenog tlocrtnog oblika izgrađena na minimalnoj udaljenosti od međe na sjevernoj strani od 4 metra, odnosno 5 metara od južne međe. Otvoreni bazen sa sunčalištem se nalazi u neposrednoj blizini sa istočne strane zgrade.

### b) Prostorni planovi

Katastarska čestica se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Tinjan ( Službene novine Grada Pazina br. 08/04, Službene novine Općine Tinjan br. 09/11, 01/16 i 09/20) na čijim je kartografskim prikazima vidljivo slijedeće:

- broj kartografskog prikaza 4c. "građevinska područja"



*Legenda:*

izgrađeno	neizgrađeno	RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA
		GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDVOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

*Opis:* Čestica se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Gregi.

- broj kartografskog prikaza 4d. "područja primjene posebnih mjera uređanja i zaštite"

*Opis:* Čestica nije unutar obuhvata postojećeg ni obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja.

#### 4.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

##### *Prometnice i pješački pristupi*

Predmetna čestica graniči sa Nerazvrstanom cestom NPC 06 "ŽC 5074 – Gregorci – LC 50099 Tomičini" sa svoje sjeverne strane - k.č. 5249/1, k.o. Kringa.

U naravi se radi o asfaltiranoj cesti širine kolnika 3,00 m bez pješačkih staza sa uređenom javnom rasvjetom i hidrantskom mrežom.

Od granice sa nerazvrstavanom cestom se sljunčanim putem na predmetnoj čestici dolazi do same zgrade. Parkiranje za osobne automobile je osigurano na ravnoj sljunčanoj površini između ulaza u obiteljsku kuću i dijela sjeverne međe.

##### *Infrastruktura*

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je obiteljska kuća priključena na javnu vodovodnu i elektroenergetsku mrežu. Unutar naselja nema izgrađene javne kanalizacije i sustava oborinske odvodnje.

#### 4.4. Buka i zagađenje

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili od značaja za kvalitetu korištenja zgrade sukladno njenoj namjeni.

### 5. OPIS PREDMETA PROCJENE

#### 5.1. Osnovna obilježja zgrada

Vrsta: Slobodnostojeća jednoobiteljska kuća za odmor katnosti prizemlje i kat sa višestrešnim krovovima.  
Otvoreni bazen pravokutnog oblika površine vodnog lica 22,0 m<sup>2</sup> sa ukopanom strojarnicom unutar koje se nalazi instalacija bazenske tehnike

Godina izgradnje: 2006.godine

Energetski certifikat: Nije predložen. Procjena pretpostavlja srednji energetska razred.

#### 5.2. Iskaz površina i obujma

##### 1. Iskaz netto korisne površine

Korisne vrijednosti površina jednoobiteljske kuće su obračunate primjenom koeficijenta iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) na površine prostorija temeljem izmjere na očevidu.

r.br.	prostorija	dokaznica	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Korisna vrijednost površine
<i>Etaža: PRIZEMLJE</i>					
1	ulazni trijem, sjever	1,95×0,60 + 1,26×0,25	1,49	0,75	1,12
2	predprostor i hodnik	1,50×1,61 + 2,08×5,43 + 0,99×0,16 + 2×0,91×0,25 - 0,92×0,35	14,00	1,00	14,00
3	kuhinja i blagovaonica	5,07×3,48 - 0,28×0,26 + 2,21×2,64 + 2,50×0,21	23,93	1,00	23,93
4	dnevni boravak	4,53×6,48 - 0,53×0,77 + 1,95×0,28 + 2,52×0,20	30,00	1,00	30,00
5	ostava /tehnička soba	1,51×1,11 + 0,61×0,43	1,94	1,00	1,94
6	WC	2,10×0,90 + 0,87×0,36	2,20	1,00	2,20
7	spavaća soba, sjeverna	4,13 × 4,02	16,60	1,00	16,60
8	kupaonica	1,84 × 2,82	5,19	1,00	5,19
9	spavaća soba, južna	1,23×1,90 + 4,13×3,64 - 1,30×1,30/2 + 1,63×0,20	16,85	1,00	16,85
10	kupaonica	2,74 × 1,75	4,80	1,00	4,80
11	loggia, jug	2,90 × 1,45	4,21	0,75	3,16

12	natkrivena terasa, jug	$1,91 \times 5,35 - 2 \times 0,39 \times 0,39$	9,91	0,50	4,96
UKUPNO PRIZEMLJE:			131,12	/	124,74

r.br.	prostorija	dokaznica	Površina (m <sup>2</sup> )	koeficijent	Korisna vrijednost površine
<i>Etaža: KAT</i>					
13	hodnik i stepenište	$2,07 \times 1,43 + 4,66 \times 0,98 + 1,93 \times 0,18$	5,80	1,00	5,80
14	spavaća soba, južna	$1,83 \times 0,90 + 3,37 \times 4,29 + 2,50 \times 0,21$	16,63	1,00	16,63
15	kupaonica	$2,85 \times 2,12$	6,04	1,00	6,04
16	nenatkrivena terasa, jug	$2,91 \times 1,20$	3,49	0,25	0,87
17	spavaća soba, sjever	$2,87 \times 3,28$	9,41	1,00	9,41
UKUPNO KAT:			41,37	/	38,75

SVEUKUPNO JEDNOOBITELJSKA KUĆA:			172,49	/	163,49
---------------------------------	--	--	--------	---	--------

## 2. Iskaz građevinske (bruto) površine :

Izračun prema Pravilniku o izračunu građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

etaža	opis dijelova	bruto površina	koeficijent	GBP (m <sup>2</sup> )
prizemlje	zatvoreni dijelovi	143,08	1,00	143,08
	natkriveni dijelovi	15,92	0,00	0,00
kat	zatvoreni dijelovi	45,46	1,00	45,46
	nenatkriveni dijelovi	3,49	0,00	0,00
SVEUKUPNO GBP JEDNOOBITELJSKE KUĆE:				188,54

## 3. Iskaz obujma :

Izračun prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19).

etaža	opis dijelova	površina	visina	Obujam (m <sup>3</sup> )
prizemlje	zatvoreno - ravni strop	54,95	2,88	158,26
	zatvoreno - kosi strop boravak	36,00	3,20	115,20
	zatvoreno - kosi strop soba	52,13	3,20	166,82
	natkriveno - terase i ulazi	15,92	1,00	15,92
kat	zatvoreno - kosi krov	45,46	2,90	131,83
SVEUKUPNO OBUJAM JEDNOOBITELJSKE KUĆE:				588,03

### 5.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Vrijeme izgradnje:	dovršena 2006.godine
Položaj:	Gregi 63D, naselje Gregi, 52444 Tinjan, Općina Tinjan
Katnost:	P+1 (prizemlje i kat)
Orijentacija/oblik:	Slobodnostojeća, razvedenog tlocrtnog oblika i maksimalnih dimenzija prema izvodu iz katastarskog plana 15×11 m. Ulaz u zgradu sa sjeverne strane i dalje iz hodnika/predprostora u sve prostorije prizemlja. Unutarnjim dvokrakim stepeništem sa podestom se pristupa na kat. Dnevni boravak jednostrano orijentiran sa staklenom stijenom na jugu. Sve terase se nalaze na južnoj strani.
Posebni dijelovi:	Jedna stambena jedinica. U prizemlju se nalazi dnevni dio sa tehničkom sobom, WC ispod stubišta i dvije spavaće sobe u sklopu kojih se nalaze kupaonice. Na katu se nalazi veća spavaća soba sa kupaonicom i manja spavaća soba.
Temelji:	Trakasti armiranobetonski ispod nosivih zidova i temelji samci ispod stupova.
Međukatna konstrukcija:	Monolitna armiranobetonska ploča debljine 20 cm.
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od blok opeke debljine 25 cm učvršćeni horizontalnim i vertikalnim serklažima. Stupovi terase od opeke normalnog formata.
Krovnna konstrukcija:	Trostrešni drveni krov (rogovi 16/18 cm i grebeni 20/22 cm) iznad dnevnog boravka i terase u prizemlju. Ostali krovovi iznad istočnog dijela prizemlja i kata višestrešni armiranobetonski kosi krovovi. Monolitne armiranobetonske kose krovne ploče pokrivene antičkom kanalicom.
Pregradni zidovi:	Zidani porolit opekom debljine 10 cm.
Limarija:	Pocinčani obojani lim.
Obrada zidova:	Ožbukani i završno obojani disperzivnim bojama. U kupaonicama obloženi keramičkim pločicama do visine 2,20 m.
Obrada podova:	Laminatni podovi u spavaćim sobama. Prirodni kamen na terasama i ulazu. Keramičke pločice različitih dimenzija u ostalim prostorijama.
Pročelja:	DEMIT fasada debljine 10 cm sa završnim silikatnim slojem i dekorativnim kamenom na cijelom južnom pročelju. Svi otvori su uokvireni kamenim ertama. Sokla je obložena kamenom.
Vanjska stolarija:	Drvena, ostakljena termopan staklom. Zaštita od insolacije i atmosferilija drvene grilje.
Unutarnja stolarija:	Drvena sa futer štokovima
Bazen:	Pravotkutnog tlocrtnog oblika sa stepenicama za ulaz sa istočne strane. Strojarnica se nalazi u zelenoj površini uz južni ogradni zid. Po obodu je postavljen rubni kamen (kirmenjak).

- Okoliš:** Predmetna čestica je različitih načina hortikulturnog uređenja.
- Dio kojim se od nerazvrstane ceste sa sjevera pristupa prema zgradi je šljunčani put uz koji se nalaze stabla hrasta i omeđen je žičanom ogradom susjedne k.č. 4273/2 sa zapadne strane. Uzduž istočne, južne i dijela sjeverne međe se nalazi niski armiranobetonski zid na kojem je postavljena žičana ograda i uz koje je na manjem dijelu zasađena živa ograda. Jugozapadni dio je u manjem dijelu ograđen radi osnovanog prava služnosti provoza traktorom.
- Pločnici uz zgradu i sunčalište bazena su betonirani i na njih su postavljene kamene ploče, fugirane. Uz samo sunčalište se nalazi ukrasno grmlje i vanjski tuš. Južno do same zgrade uz među je postavljen vanjski kamin u blizini kojeg se prema zapadnoj međi nalazi desetak većih stabala hrasta.
- Nenatkrivena površina za parkiranje sjeverno od kuće je nasuta šljunkom. Preostale dijelove čestice čini uređeni travnjak sa navodnjavanjem na kojem se nalaze dvije mlade masline.
- Stanje:** *Zgrada je kvalitetnog načina gradnje, redovno održavana za trenutnu namjenu-kuća za odmor sa bazenom.*

#### 5.4. Opremljenost instalacijama

- Vodovodne instalacije:** Izvedene i uredne. Na očevidu nije vidljivo mjesto i način priključenja na javnu vodovodnu mrežu.
- Kanalizacija:** Izvedene instalacije. Otpadne sanitarne vode iz zgrade se odводе u sabirnu jamu čiji se poklopci nalaze uz ulazni trijem
- Oborinska odvodnja:** Oborinske vode sa kosih krovova se kroz olučne vertikale upuštaju u teren uz samu zgradu i odvođe do upojnog bunara.
- Sanitarna oprema:** Izvrsna kvaliteta
- Električne instalacije:** Izvedene i uredne. KPMO ormar se nalazi na sjevernoj međi čestice uz nerazvrstanu cestu.
- Ventilacija:** Prirodna - prozorski otvori.
- Grijanje i hlađenje:** Lokalno – 6 mono split sustava, 4 unutarnje jedinica klime u prizemlju i 2 na katu (jedna u boravku, jedna u hodniku i po jedna u svakoj spavaćoj sobi) sa 4 vanjske jedinice na istočnom i 2 na zapadnom pročelju zgrade.
- Dodatna mogućnost grijanja pomoću kamina sa zatvorenim ložištem u prostoriji dnevnog boravka.
- Opskrba toplom vodom:** Putem centralnog električnog bojlera postavljenog u tehničkoj sobi uz kuhinju.
- Stanje:** *Sva ugrađena oprema i uređaji su vrlo dobre kvalitete.*

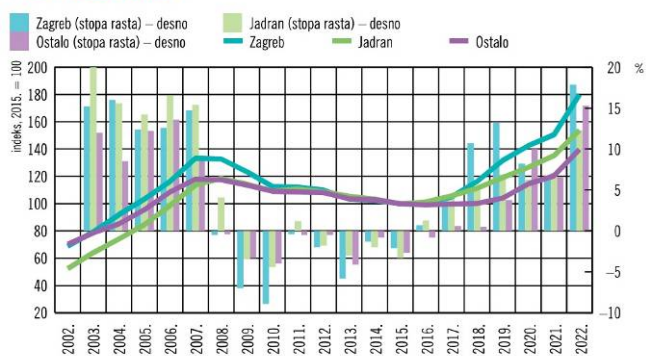
## 6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 6.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredit. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rast i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisiti će o prelijevanju gospodarskih kretanja europodručja kao i o obujmu novog kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

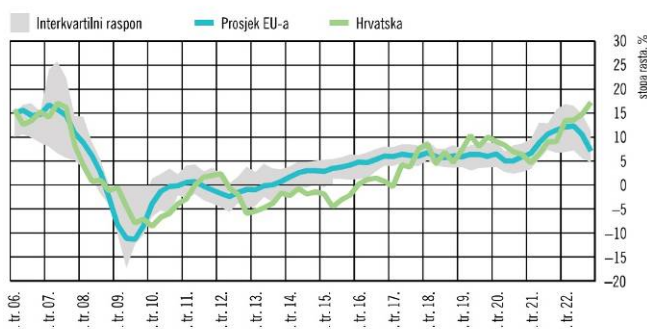
Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8 %, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3 % iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.  
Izvor: DZS

Slika D.2. Hrvatska je pri vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Napomena: Interkvartilni raspon na slici prikazuje gornji i donji kvartil distribucije godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u u svakom razdoblju.  
Izvor: Eurostat

Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu je počeo padati. tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.).

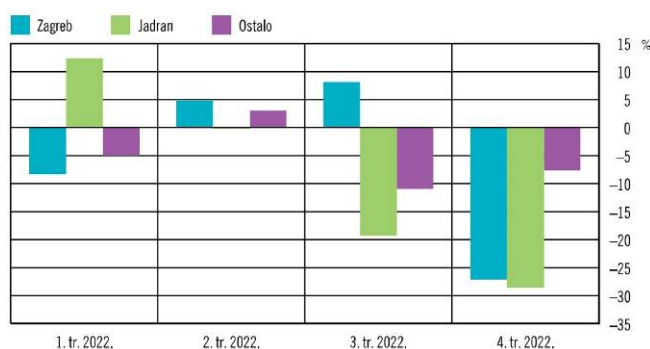
Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.).

Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



Izvor: Baza Porezne uprave

Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija

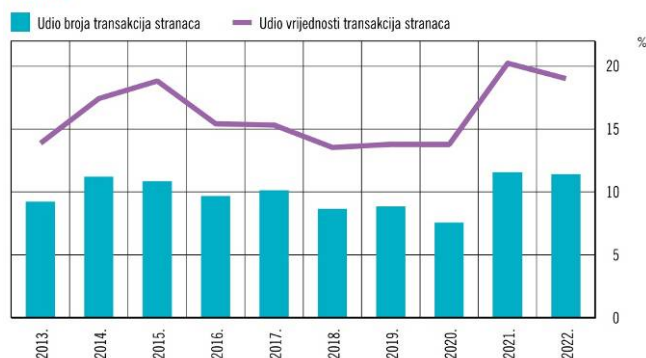


Izvor: Baza Porezne uprave

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini (Slika D.6.). Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

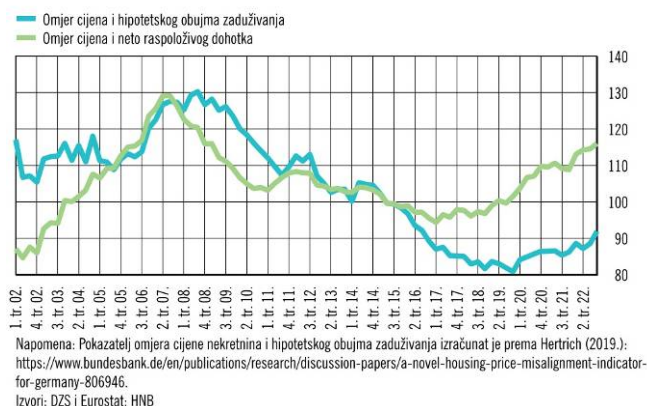
Priuštivost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnina rastle su brže, što im je smanjilo priuštivost (Slika D.7.).

Slika D.6. Udio nerezidenata u kupoprodajama na tržištu stambenih nekretnina povišen je u odnosu na pretpandemijske razine



Izvor: Baza Porezne uprave

Slika D.7. Priuštivost kupnje stambenih nekretnina kućanstvima sve je teža

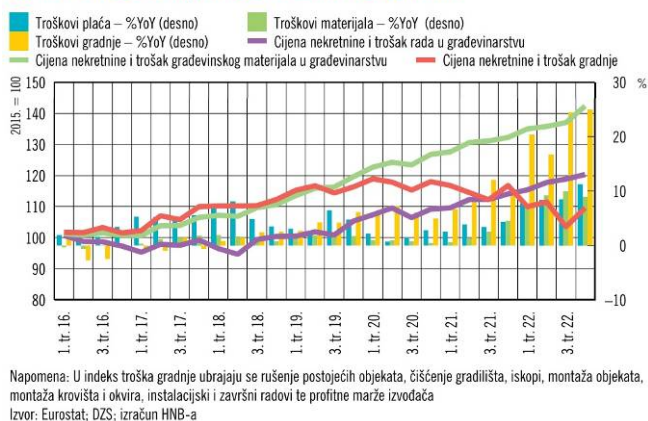


Napomena: Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrich (2019.): <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-806946>.  
Izvori: DZS i Eurostat; HNB

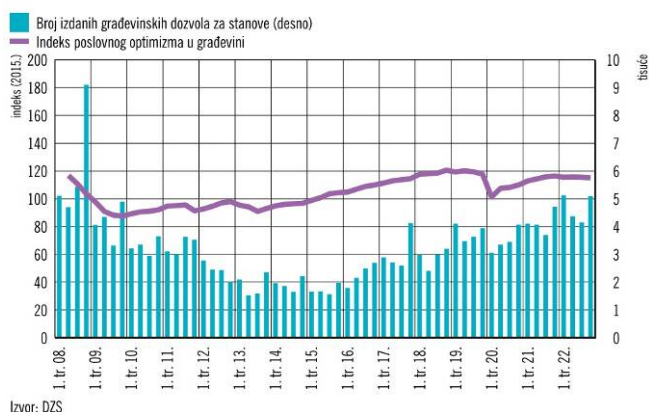
Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijena građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika D.9.).

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



Izvor: <https://www.hnb.hr/-/financijska-stabilnost>

## 6.2. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene nekretnine koriste se slijedeće propisane metode:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

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

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iznajmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**PRIHODOVNA METODA** je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni se način utvrđuje položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup. Pri tome se polazi od poredbenih nekretnina.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. Periodične prihodovne metode.

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

### 6.3. Izbor i obrazloženje metode procijenjivanja

*S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina izabire se poredbena metoda za procjenu vrijednosti jednobitelske kuće sa otvorenim bazenom u naselju Gregi, Općina Tinjan.*

*Za poredbu su sa informacijskog sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) odabrane tri kupoprodaje nekretnina koje sa predmetnom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja kako slijedi:*

- kao i predmetna radi se o kućama za odmor sa otvorenim bazenima i vrlo dobro hortikulturno uređenim okućnicama
- poredbene nekretnine se nalaze u neposrednoj blizini uz nerazvrstanu cestu na maksimalno 100 metara zračne udaljenosti
- maksimalne su katnosti kao i procijenjvana, prizemlje i kat

*Povećanje/smanjenje vrijednosti procijenjivane u odnosu na poredbene nekretnina radi različite veličine katastarskih čestica, odnosno neizgrađenih dijelova (dvorišta sa otvorenim bazenima i pomoćnim zgradama) je uzeto u obzir na način da su na korisne vrijednosti površina kuća za odmor dodane površine okućnice primjenom koeficijenta 0,10 kako je definirano u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).*

### 6.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

*Osnovna obilježja procijenjivane nekretnine:*

OPĆI PODACI	
Katastarska čestica	4273/3
Katastarska općina	Kringa
Površina čestice (m <sup>2</sup> )	1124
Površina kuće za odmor (m <sup>2</sup> )	159
Površina otvorenog bazena (m <sup>2</sup> )	22
Godina izgradnje	2006
Katnost kuće za odmor	P+1

VELIČINA	
Korisna vrijednost površine kuće za odmor - izračun u poglavlju 5.2. elaborata :	163,49 m <sup>2</sup>
Korisna vrijednost površine okućnice sa otvorenim bazenom $(1124-159) \times 0,10$ :	96,50 m <sup>2</sup>
Ukupno korisna vrijednost površine gospodarske cjeline :	259,99 m <sup>2</sup>

*Poredbene nekretnine iz zbirke kupoprodajnih cijena informacijskog sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine):*

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Općina/Grad	Tinjan	Tinjan	Tinjan
Naselje	Gregi	Gregi	Gregi
Površina katastarske čestice (m <sup>2</sup> )	1057	926	789
Tlocrtna površina kuće za odmor (m <sup>2</sup> )	194	197	186
Površina otvorenog bazena (m <sup>2</sup> )	60	59	61
Godina izgradnje	2019.	2019.	2013
Katnost kuće za odmor	prizemlje i kat	prizemlje i kat	prizemlje i kat
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1805190	1899605	1261686
Datum kupoprodajnog ugovora	25.7.2022.	12.1.2023.	2.3.2020.
Kupoprodajna cijena (EUR)	500.000,00	550.000,00	400.000,00
Korisna vrijednost površine kuće za odmor (m <sup>2</sup> ):	248,33 (*)	325,05 (**)	242,55 (***)
Korisna vrijednost površine okućnice sa otvorenim bazenom (m <sup>2</sup> ):	86,30 (*)	72,90 (**)	60,30 (***)
Ukupno korisna vrijednost površine gospodarske cjeline (m <sup>2</sup> ) :	334,63	397,95	302,85
Kupoprodajna cijena po m <sup>2</sup> korisne vrijednosti površine (EUR):	1.494,19	1.382,08	1.320,79

● Izračun korisnih vrijednosti površina poredbenih nekretnina:

Napomena: Za izračun netto korisne površine u odnosu na bruto je korišten koeficijent 0,825 koji odgovara omjeru navedenih površina kod prizemlja procijenjivane nekretnine (131,12 m<sup>2</sup> / 159 m<sup>2</sup>).

\* kuća za odmor:  $KP = (107 \times 2 + 87 \times 1) \times 0,825 = 248,33 \text{ m}^2$   
 okućnica:  $KP = (1057 - 194) \times 0,10 = 86,30 \text{ m}^2$

\*\* kuća za odmor:  $KP = (197 \times 2) \times 0,825 = 325,05 \text{ m}^2$   
 okućnica:  $KP = (926 - 197) \times 0,10 = 72,90 \text{ m}^2$

\*\*\* kuća za odmor:  $KP = (108 \times 2 + 78 \times 1) \times 0,825 = 242,55 \text{ m}^2$   
 okućnica:  $KP = (789 - 186) \times 0,10 = 60,30 \text{ m}^2$

*Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu (revalorizacija cijena) prema Članku 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.*

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ova se indeks na tromjesečnoj razini počevši od 20. siječnja 2016 godine, objavljuje na stranicama DZS-a, te je u bazi podataka Eurostata zamijenio hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a).

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Datum kupoprodajnog ugovora	25.7.2022.	12.1.2023.	2.3.2020.
Kupoprodajna cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	1.494,19	1.382,08	1.320,79
Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	155,80	166,65	125,39
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	170,86	170,86	170,86
Korekcijski faktor (B/A)	1,10	1,03	1,36
Međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	1.638,62	1.417,00	1.799,74

*Interkvalitativno izjednačenje prema Člancima 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.*

Poredbene nekretnine pokazuju dovoljno podudarnih obilježja sa predmetnom te nije potrebno izvršiti dodatno interkvalitativno izjednačenje.

*Statistička obrada i izračun prema Članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.*

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena moraju biti unutar intervala +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	1.638,62	1.417,00	1.799,74
<b>PROSJEČNA CIJENA Cz (EUR/m<sup>2</sup>):</b>	<b>1.618,45</b>		
Odstupanje od prosjeka u %	1,25	-12,45	11,20

#### 6.4. Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti nekretnine

Dan vrednovanja predmetne nekretnine je 30.prosinca 2023.godine. Fiksni tečaj konverzije kojeg je odredilo Vijeće Europske unije 12. srpnja 2022.godine iznosi 7,53450 kuna za 1 euro.

<i>Oznaka nekretnine</i>	<i>Korisna vrijednost površine gospodarske cjeline (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Prosječna cijena C<sub>z</sub> (EUR/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ukupno (EUR)</i>
k.č. 4273/3, k.o. Kringa	259,99	1.618,45	420.780,82

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine od 8.svibnja 2023.godine do redovne izmjene Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na slijedeći način:  
- vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000.00 EUR na cijele tisućice.

*Na osnovu toga tržišna vrijednost nekretnine iznosi: 421.000,00 EUR ili 3.172.024,50 kn*

*Procijenjenom vrijednošću nije obuhvaćen Porez na dodanu vrijednost (PDV)  
i Porez na promet nekretnina sukladno važećim stopama.*

Mjesto i datum izrade:

Poreč, 2.siječnja 2024.godine

Procjenitelj:

Jadran Tintor, dipl.ing.građ.

## **7. PRILOZI**

### **7.1. Popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature**

#### **GRAĐEVINSKI PROPISI:**

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20 i 74/22)

#### **PROPISI O VREDNOVANJU:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

#### **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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 i 128/22)

#### **POSEBNI PROPISI JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE:**

- Prostorni plan uređenja Općine Tinjan ( Službene novine Grada Pazina br. 08/04, Službene novine Općine Tinjan br. 09/11, 01/16 i 09/20)

#### **STRUČNA LITERATURA:**

- Uhlir Ž., Majčica B., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb, 2016.godine

#### **JAVNO DOSTUPNI DOKUMENTI:**

- Geoportal DGU
- Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra <http://oss.uredjenazemlja.hr>
- Informacijski sustav tržišta nekretnina MGIPU RH "eNekretnine"
- Informacijski sustav prostornog uređenja MGIPU RH

## 7.2. Fotodokumentacija

- okućnica i pročelja jednoobiteljske kuće





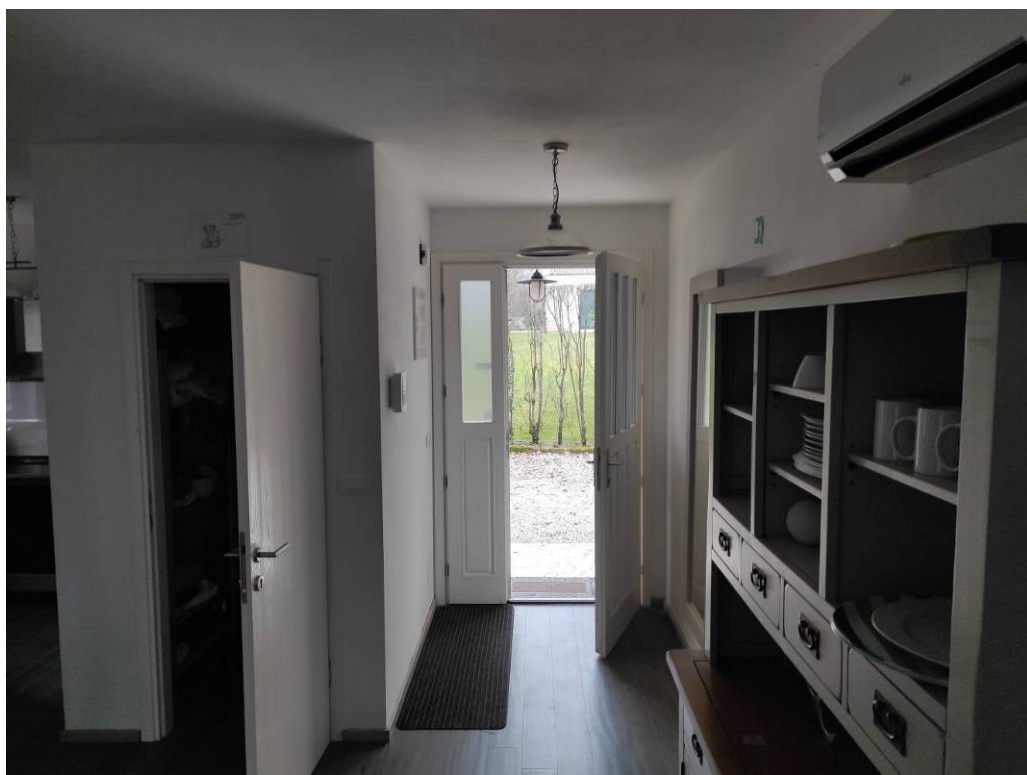




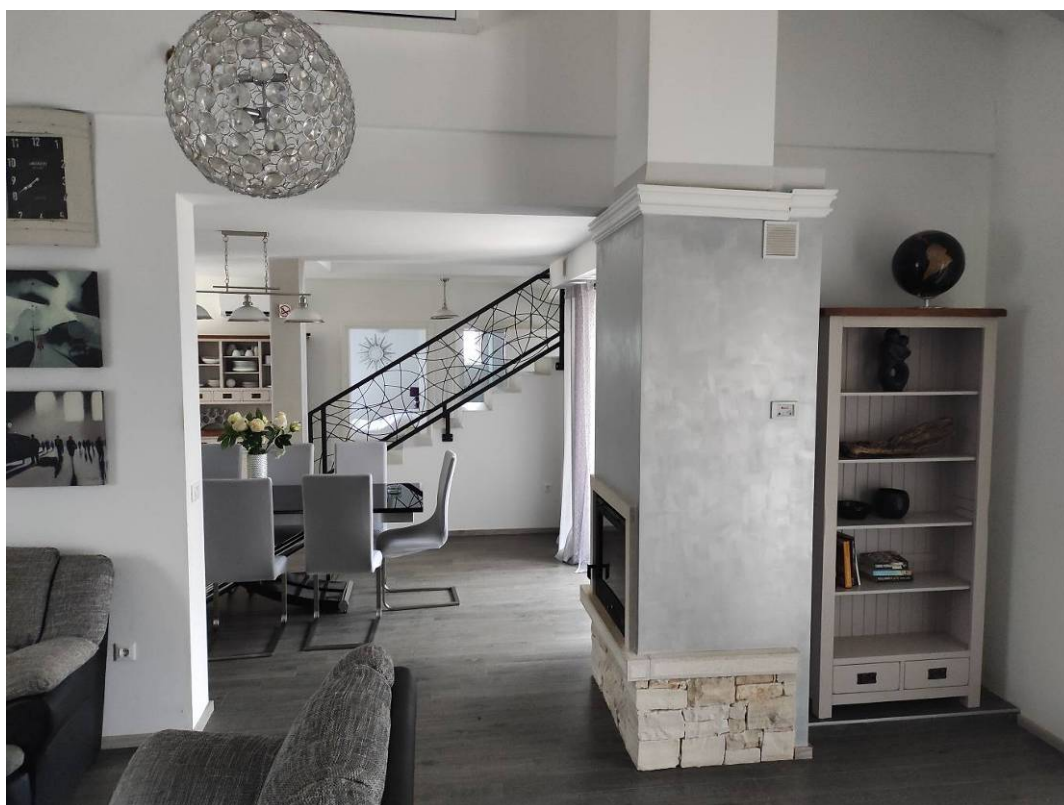


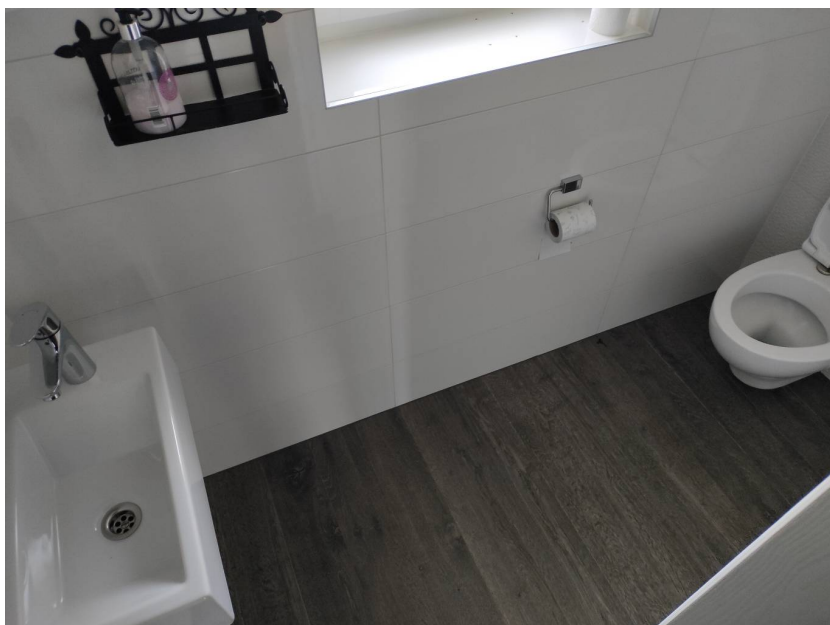
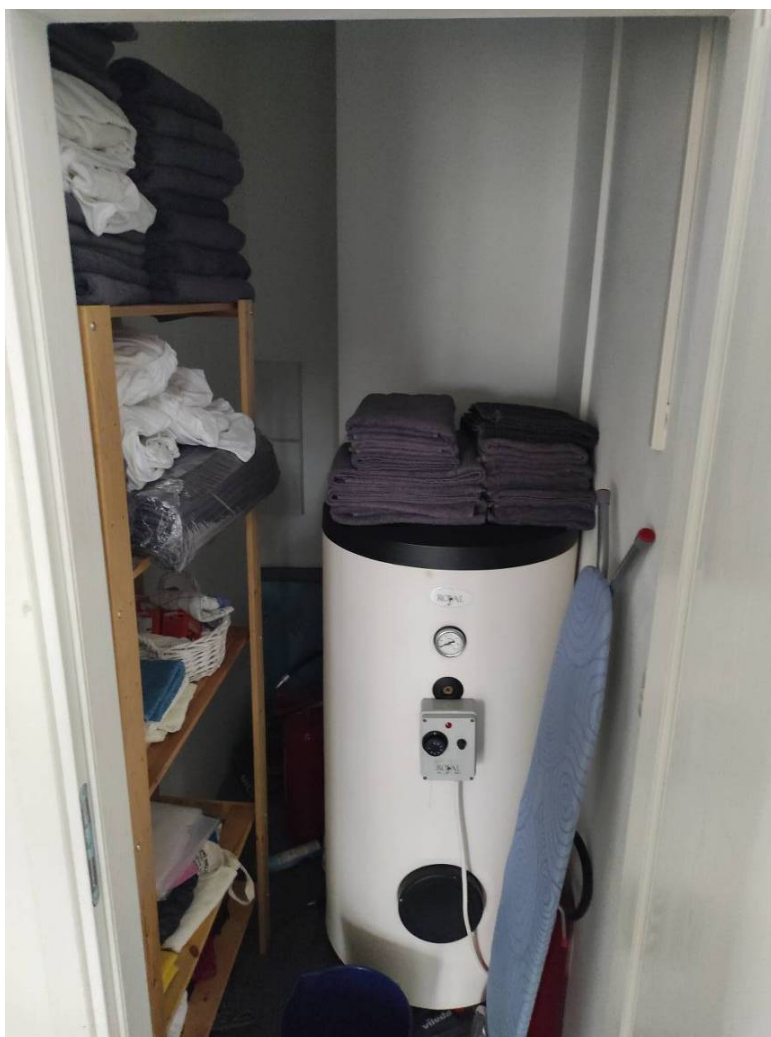
- prizemlje





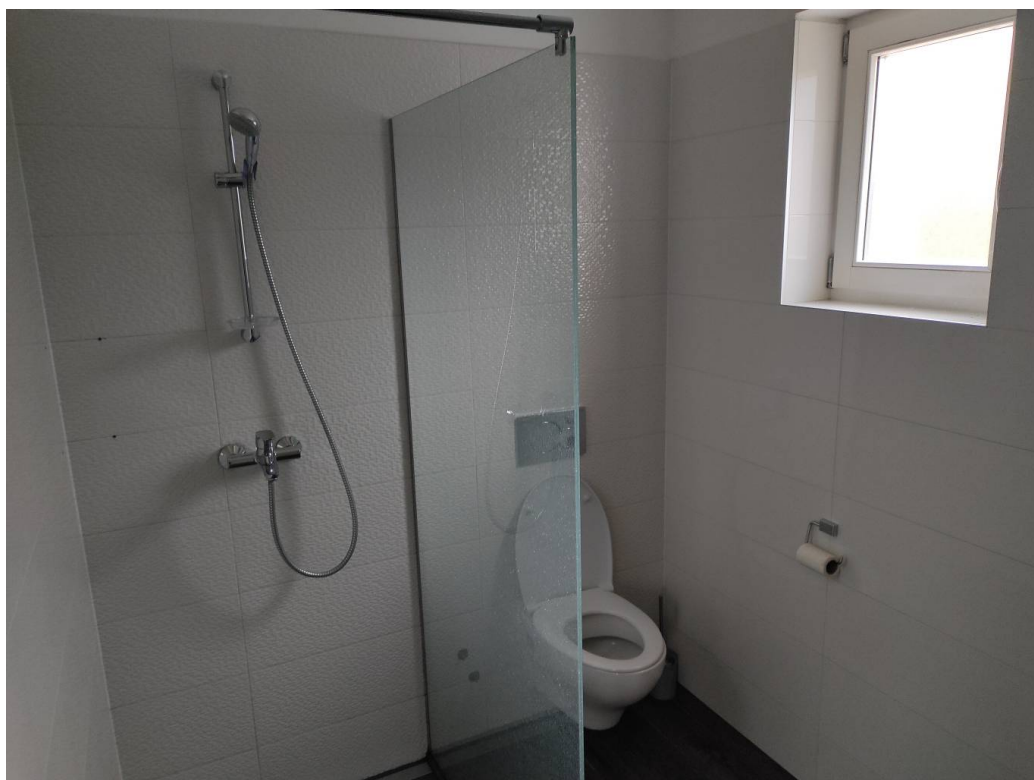


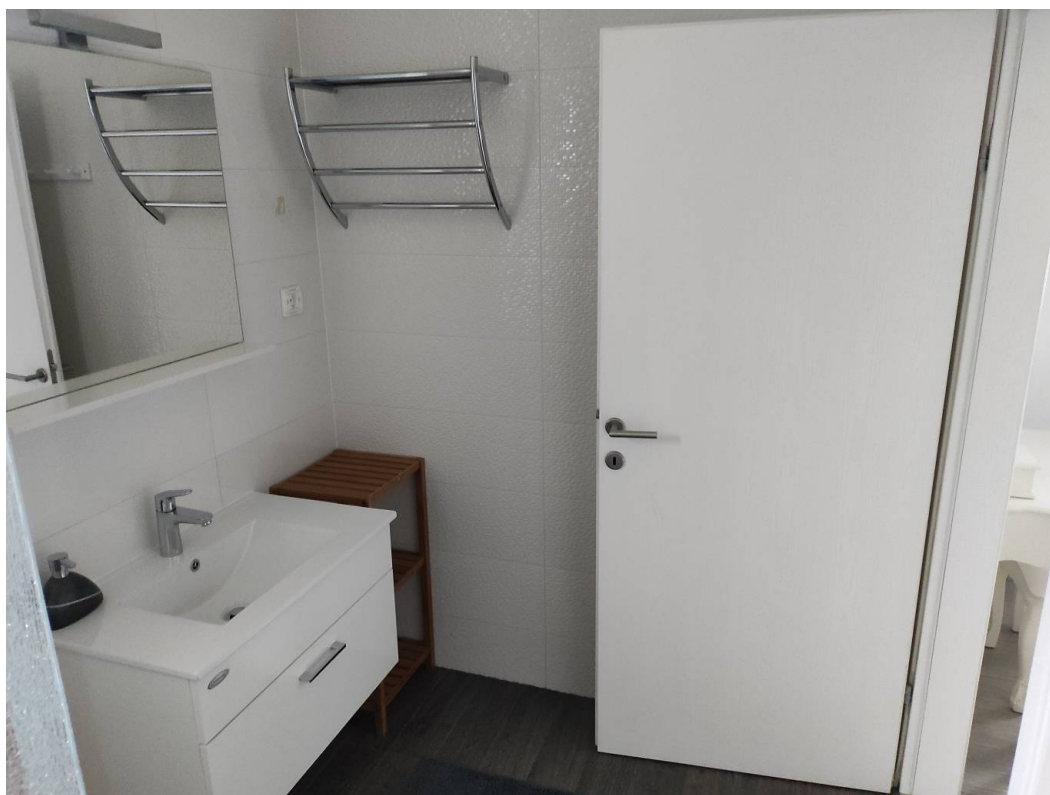






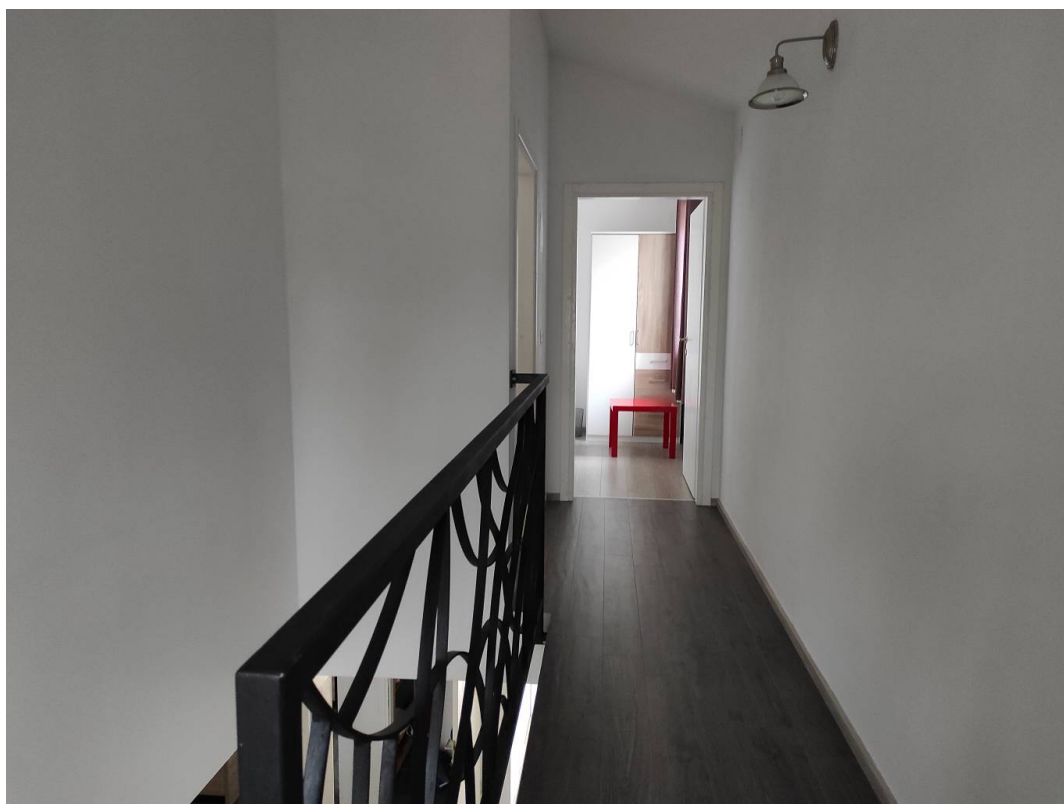


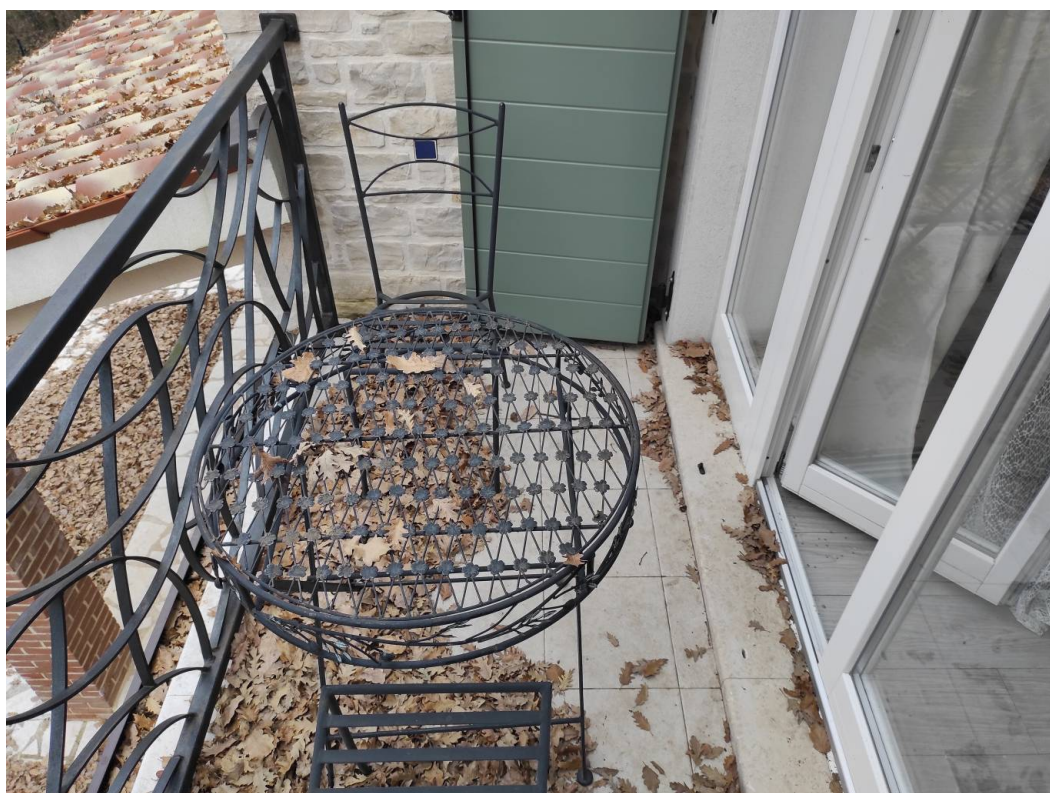


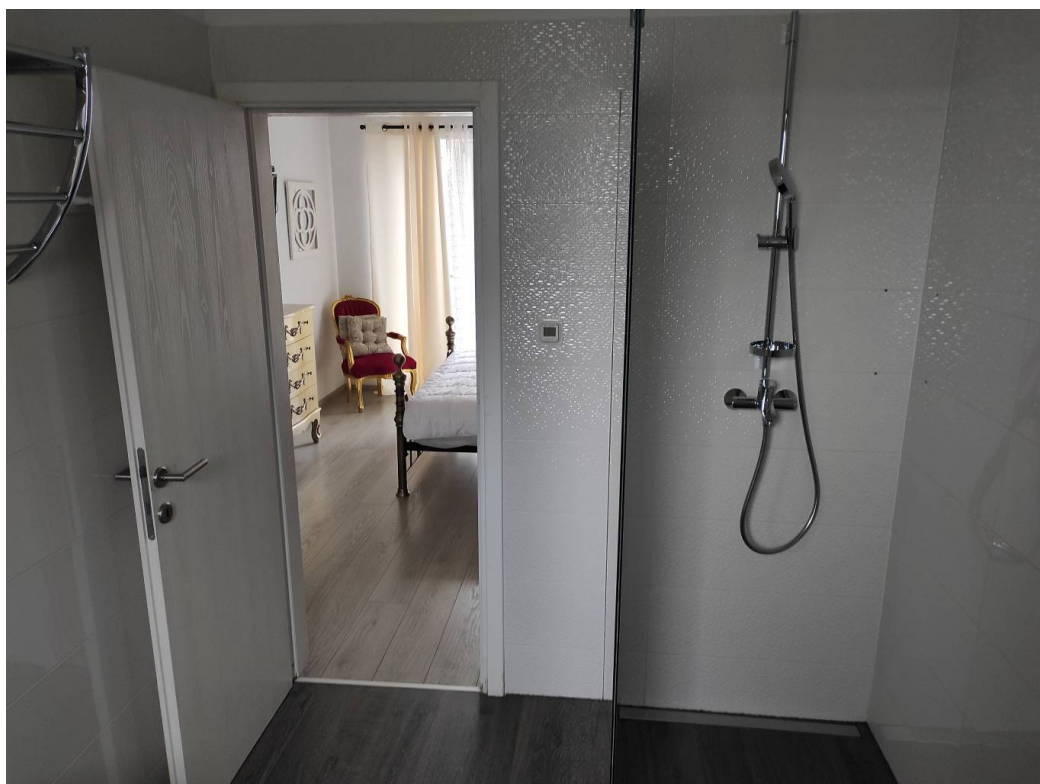
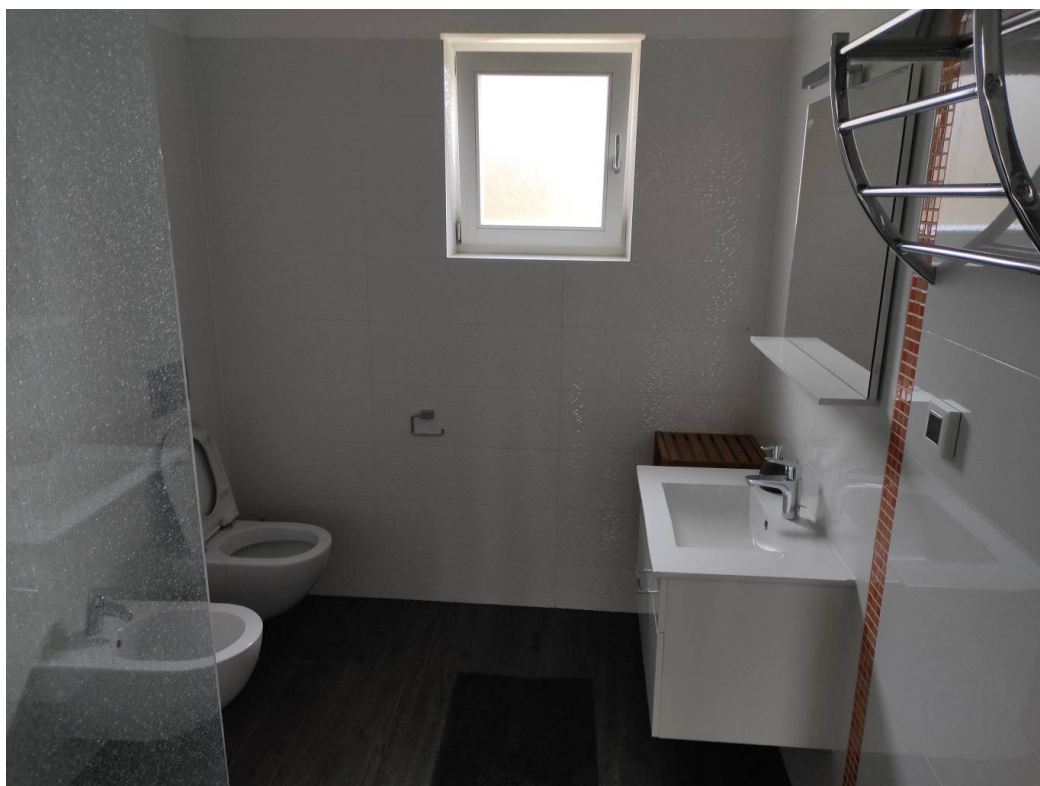


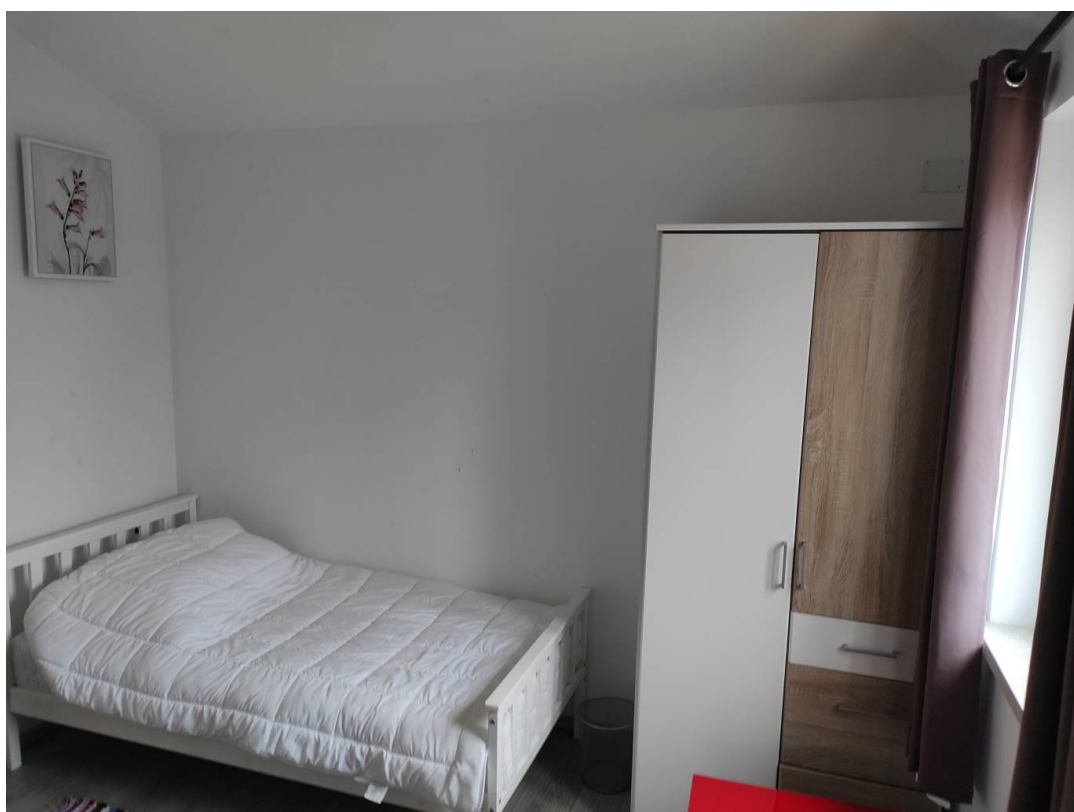
- kat











- vanjski bazen





### 7.3. Pravna i tehnička dokumentacija

Izvadak iz zemljišne knjige

(2 lista)

Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000

(1 list)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN  
Stanje na dan: 29.12.2023. 09:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322342, KRINGA

Broj ZK uložka: 1407

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16282/2023

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4273/3	BAZEN DVORIŠTE KUĆA			22 943 159	
		UKUPNO:				

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 17.10.2017.g. pod brojem Z-30996/2017  ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PREMA ČL. 148., ST. 4 ZAKONA O GRADNJI 16.10.2017, POTVRDA UPRAVNOG ODJELA ZA DECENTRALIZACIJU, LOKALNU I PODRUČNU SAMOUPRAVU, PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU PAZINA KL. 361-05/17-05/288223 06.04.2017, upis zabilježbe da je zgradu sagrađenu na k.č. 4273/3 izdata Potvrda Upravnog odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Pazin, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pazin Kl. 361-05/17-05/288223 od 06.04.2017.,	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	CORRIGAN D. O. O. U STEČAJU, OIB: 46658871040, ULICA SV. TEODORA - VIA SAN TEODORO 2, PULA 52100 PULA (POLA)	
3.3	Zaprimljeno 07.09.2023.g. pod brojem Z-16282/2023  UPIS, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 2 ST-364/2023-16 (PRIJE ST-404/2022) 07.09.2023, - upis nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza CORRIGAN d.o.o. u stečaju.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>4.</b>			
4.1	<p>Zaprimljeno 06.07.2017.g. pod brojem Z-19798/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, rješenje o odbacivanju prijedloga za uknjižbu prava služnosti od 26.07.2017.</p>		
<b>5.</b>			
5.1	<p>Zaprimljeno 12.09.2017.g. pod brojem Z-26849/2017</p> <p>Na temelju - Sudske nagodbe skopljene kod ovoga suda, Stalne službe u Bujama Buie pod posl.br. Psp-136/2015-38 od 21. lipnja 2017.g. (original se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br Z-19798/17) i Elaborata mjerničkog vještačenja broj 45/2016 od 25.09.2016. godine uknjižuje se pravo stvarne služnosti provoza traktorom i drugim vozilima, osim kamiona i drugih vozila većih dimenzija, te prolaza pješice u korist k.č. 4274/1 upisane u zk.ul. 570 iste k.o., vlasništvo Fabris Ane iz Pazina, Zagrebačka 2 preko k.č. 4273/3 upisane u A, vlasništvo Corrigan d.o.o., OIB: 46658871040, Poreč, Pazinska 6 i to u jugozapadnom dijelu te nekretnine, i to pojasom omeđenim međom nekretnine i crvenom isprekidanom linijom odnosno pojasom ispunjenim roza bojom onako kako je to naznačeno u preglednoj skici stalnog sudskog vještaka mjerničke struke Krešimira Horvata od 25. rujna 2016. godine koji je sastavni dio sudske nagodbe.</p>		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.12.2023.**

*Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 826792/2023*



**Kontrolni broj: 21064110f920b01**

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

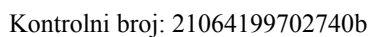


**Stanje na dan: 29.12.2023.**  
**OSS evidencijski broj: 3292861/2023**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.