URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA, LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4 Su-227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT – DOPUNA uslijed provedbe Etažnog elaborata 23A-06-2023

VRSTA NEKRETNINE : POSLOVNI PROSTORI I ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : DUBRAVICA 2, 2/1, 2/2, 2/5, 2/3, 2/4, PAZIN

NARUČITELJ PROCJENE : STEČAJNA MASA IZA ARENA MODNA KUĆA - D.O.O. U STEČAJU ,VRH ČAVJE 9, ČAVLE OIB: 96972958039

SVRHA PROCJENE : UTVRĐENJE VRIJEDNOSTI






PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

UKUPNO: 318.540,00EUR

Rijeka, 23.06.2023.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	**STEČAJNA MASA IZA ARENA D. O. O. U STEČAJU, VRH ČAVJE 9, ČAVLE**
Adresa nekretnine	Dubravica 2, Pazin
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	5364
suvl. dio	2
zk.č.br.	11685
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/3
k.o.	Pazin
Površina zemljišta (345/1000)	304,29 m2
Korisna površina	220,35 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	**213.000,00 €**
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1200,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	264.420,00 €
Legalitet	**DA - legalna nekretnina**
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Priloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	prije 15.02.1968. godine
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije priloženo
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Posebna obilježja	Nema
Vlasnički dio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Prosječno
Stanje nekretnine	Prosječno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita namjena (pretežno stambena)
Indeks na dan procjene - DZS	146,19

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	**STEČAJNA MASA IZA ARENA D. O. O. U STEČAJU, VRH ČAVJE 9, ČAVLE**
Adresa nekretnine	Dubravica 2, Pazin
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	5364
suvl. dio	3
zk.č.br.	11685
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/3
k.o.	Pazin
Površina zemljišta (144/1000)	127,01 m2
Korisna površina	92,46 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	**72.200,00 €**
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1200,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	110.946,00 €
Legalitet	**DA - legalna nekretnina**
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Priloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	prije 15.02.1968. godine
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije priloženo
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Posebna obilježja	Nema
Vlasnički dio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Prosječno
Stanje nekretnine	Prosječno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita namjena (pretežno stambena)
Indeks na dan procjene - DZS	146,19

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	**STEČAJNA MASA IZA ARENA MODNA KUĆA D.O.O. U STEČAJU ,Vrh Čavje 9, Čavle**
Adresa nekretnine	Dubravica 2/4, Pazin
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	3409
broj poduloška	-
zk.č.br.	116897
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/15
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	-
Korisna površina (PP1)	20,54 m2
Korisna površina (PP2)	20,12 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (PP1)	**15.400,00 €**
Tržišna vrijednost nekretnine (PP2)	**13.000,00 €**
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	800,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine (PP1)	16.432,00 €
Nova građevinska vrijednost nekretnine (PP2)	16.096,00 €
Legalitet	**DA - legalna nekretnina**
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Priloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
Godina izgradnje	prije 15.02.1968. godine
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije priloženo
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Posebna obilježja	Nema
Vlasnički dio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Prosječno
Stanje nekretnine	Prosječno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita namjena (pretežno stambena)
Indeks na dan procjene - DZS	146,19

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11686
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/4
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	306,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	**1.670,00 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Negrađevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	146,19

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11694
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/11
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	93,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	**3.270,00 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M1
Indeks na dan procjene - DZS	146,19
Mjera građevinskog korištenja (k_i)	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72

1. OPĆE INFORMACIJE
1.1. Podaci o predmetu procjene
1.2. Podaci o očevidu
1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
2.1. Položaj
2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
2.2. Zemljište
2.2.1. Planski status
2.2.2. Opremljenost
2.2.3. Buka, zagađenje
2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
3.1. Osnovne napomene o građevini
3.2. Osnovna obilježja građevine
3.2.1. Površina prostora
3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI
4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora
4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode
4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)
4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija
4.1.2.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom
4.1.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
4.1.3.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
4.1.3.2. Poredbene nekretnine – opis
4.1.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **STEČAJNE MASE IZA ARENA MODNA KUĆA D.O.O. U STEČAJU , Vrh Čavje 9, Čavle ,** vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin:

k.o. Pazin, z.k.ul. 5364

k.č. 11685 – PAZIN, DUBRAVICA ukupne površine 882 m^2

DVORIŠTE površine 512 m^2

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pazin, Dubravica 2/5, 2/2, 2, 2/1 površine 370 m^2

2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „1“ **poslovni prostor u suterenu** koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m2, odnosno ukupne korisne površine 159,61 m2, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m2, odnosno korisne površine 60,75 m2 označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripatkom iznosi 286,18 m2, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m2, na kojem se dijelu uknjižuje pravo vlasništva u korist:

STEČAJNA MASA IZA ARENA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 96972958039, VRH ČAVJE 9, ČAVLE 51218 DRAŽICE

3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „2“ - **poslovni prostor u prizemlju** koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m2, odnosno korisne površine 92,46 m2, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade, na kojem se dijelu uknjižuje pravo vlasništva u korist:

STEČAJNA MASA IZA ARENA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 96972958039, VRH ČAVJE 9, ČAVLE 51218 DRAŽICE

k.o. Pazin, z.k.ul. 3409

k.č. 11686 – DUBRAVICA, DVORIŠTE ukupne površine 306 m^2

k.č. 11694 – DUBRAVICA, DVORIŠTE ukupne površine 93 m^2

k.č. 11697 –DUBRAVICA ukupne površine 67 m^2
DVORIŠTE površine 3 m^2
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE površine 64 m^2

1. Vlasnički dio: 1/1
ARENA MODNA KUĆA D.O.O., PULA, RIVA 12

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti :	23.06.2023.
Datum očevida, kakvoće :	20.04.2023.
Opseg obilaska :	obavljen pregled, izmjera i fotografiranje nekretnine
Korišteno na obilasku :	izvod iz zemljišne knjige, izvod iz posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana, uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine, uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine, elaborat etažnog vlasništva, tlocrt suterena - Dubravica 2/4, Pazin

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Pazin, za k.o. Pazin, br.z.k.ul. 5364 i 3409.

U zemljoknjižnim izvatcima ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnina (*vidi priloženi vlasnički list*). Za dva poslovna prostora koja se nalaze u zgradi izgrađenoj na zk.č.br.11685 stoji sljedeća zabilježba.

Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023
ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od

19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Zabilježba da je za ***zgradu izgrađenu na k.č. 11685****, Redni broj 2083, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PAZIN, Dubravica 2/1, 2/2, 2/5, 2 sa 370 m 2* ***priložen akt: Uporabna dozvola****, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I-361-05/17-30/51, UrBroj: 2163/01-07-07-19-05 od 07. siječanj 2019. godine od strane Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Pazin*

Uporabnom dozvolom utvrđuje se da je građevina stambeno poslovne namjene oznake A, Dubravica 2/5 tlocrtnih dimnezija cca 18,0 x 15,0 m, visine do vijenca cca 11,25 m, te do sljemena cca 13,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena sa vanjskim stepeništem i ulazom tlocrtnih dimenzija cca 6,0 x 10,5 m, izgrađena prije 15.veljače 1968.godine. Građevina mješovite namjene (stambeno poslovna) je slobodnostojeća građevina katnosti S+P.

Za dva poslovna prostora koja se nalaze u zgradi izgrađenoj na zk.č.br.11697 u vlasničkom listu nema zabilježbe.

Za objekt je izdana **Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.veljače 1968.godine**, Klasa: UP/I-361-05/17-30/51, Ur.br.: 2163/01-07-07-19-05, izdana u Pazinu, 07.01.2019. godine od strane Istarske županije, Grad Pazin, Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo,kojom se utvrđuje da je građevina stambene namjene oznake D, Dubravica 2/4 i 2/3 tlocrtnih dimnezija cca 9,80 x 5,60 m, visine do vijenca cca 8,50 m, te do sljemena cca 10,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena. Građevina stambene namjene je poluugrađena građevina katnosti S+P+1.

Identifikacijom je utvrđeno da su građevine označene kao A, B, C, D, E i F prikazane na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968. godine.

Građevina oznake A upisana je u Glavnu Knjigu i posjedovni list te je ucrtana u katastarski plan. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

Građevina oznake D upisana je u Glavnu Knjigu i posjedovni list kao IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE. Nije ucrtana u katastarski plan. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

Za građevinu na adresi Dubravica 2, 2/1, 2/2, 2/5 napravljen je Elaborat etažnog vlasništva izrađen od stalnog sudskog vještaka Jasminka Lilić, dipl.ing.građ, travanj 2013. Zgrada mješovite uporabe podijeljena je na poslovni prostor u suterenu, poslovni prostor i stan u prizemlju te 3 stana na 1.katu.

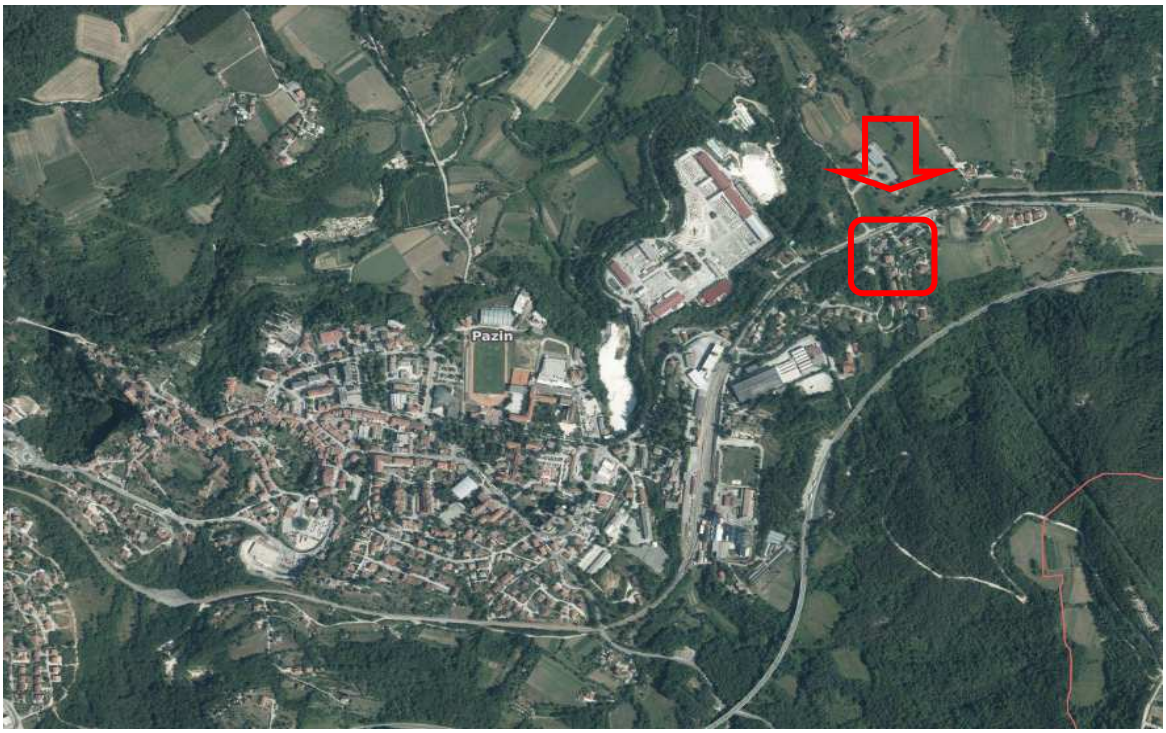
Za građevinu na adresi Dubravica 2/3 i 2/4 napravljen je prijedlog Elaborata etažnog vlasništva prema kojem je zgrada podijeljena na dva poslovna prostora u suterenu te po jedan stan na etaži prizemlja i kata.

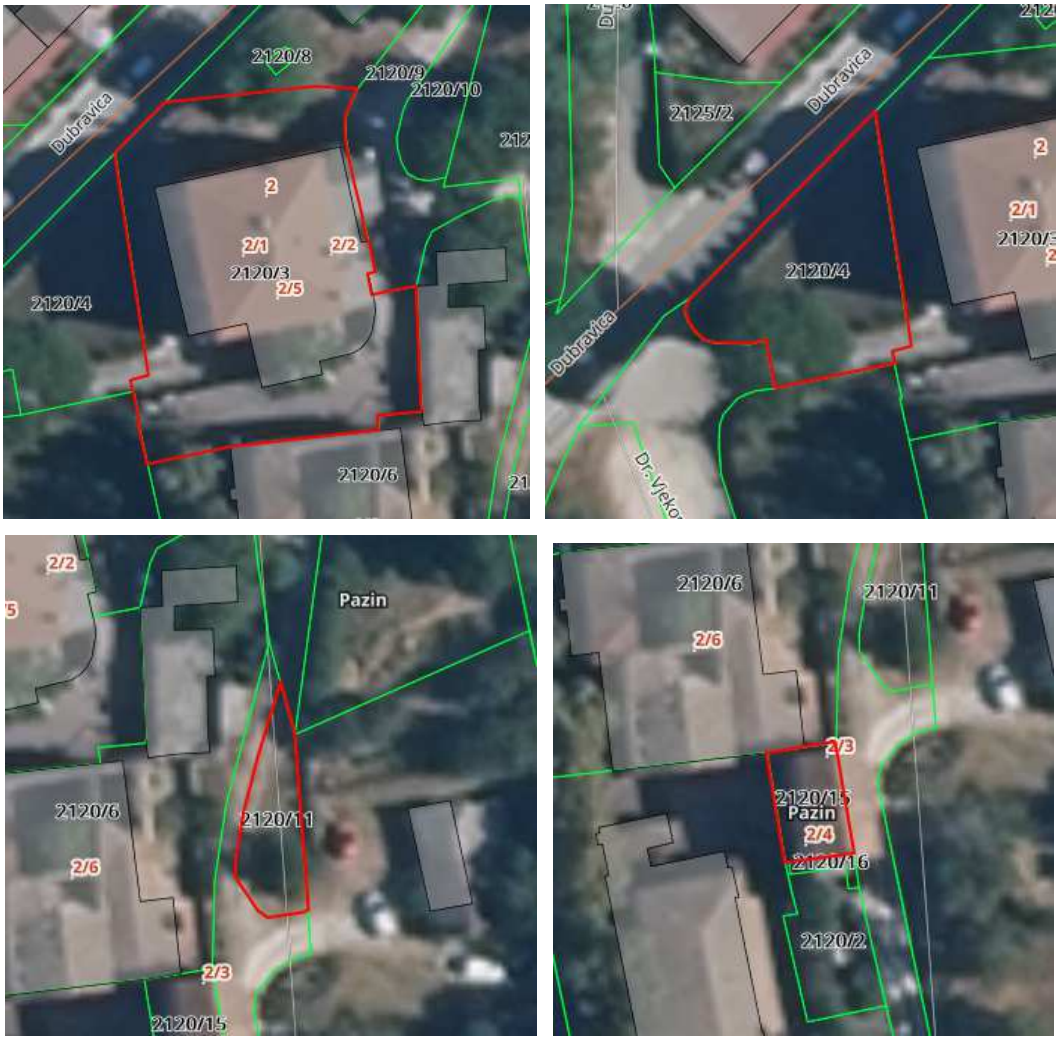
Predmet procjene su četiri poslovna prostora i dva zemljišta.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene su zemljište i poslovni prostori na adresi Dubravica 2, 2/1, 2/2, 2/5, 2/3, 2/4, Pazin. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnim nekretninama moguć je osobnim vozilima, sa mogućnošću parkiranja u dvorištu zgrade. Lokacija procjenjivane nekretnine je povoljna, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





GEOPORTAL

(k.č.2120/3, 2120/4, 2120/11, 2120/15, k.o.Pazin)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Pazin, grad je na zapadu Hrvatske, u središnjoj Istri nad krškim ponorom Jame (Pazinska jama), u koji ponire Pazinčica. Središte je gospodarskoga, kulturnog, obrazovnog, sportskog i zabavnog života središnje Istre. Od 1992. administrativno je sjedište Istarske županije (skupštine, stručnih službi i nekih upravnih odjela), te je po površini najveći grad u županiji. Grad Pazin sastoji se od 18 naselja. Pazin je zahvaljujući svom položaju u središtu Istre cestovno povezan sa svim gradovima u Istri, a upravo kroz njega prolazi i Istarski ipsilon koji ga preko tunela Učka povezuje s Rijekom i ostatkom Hrvatske. Osim cestovne povezanosti, kroz Pazin prolazi i željeznička pruga koja ga direktno povezuje s Pulom, dok ga s ostatkom Hrvatske povezuje samo preko Slovenskih željeznica.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

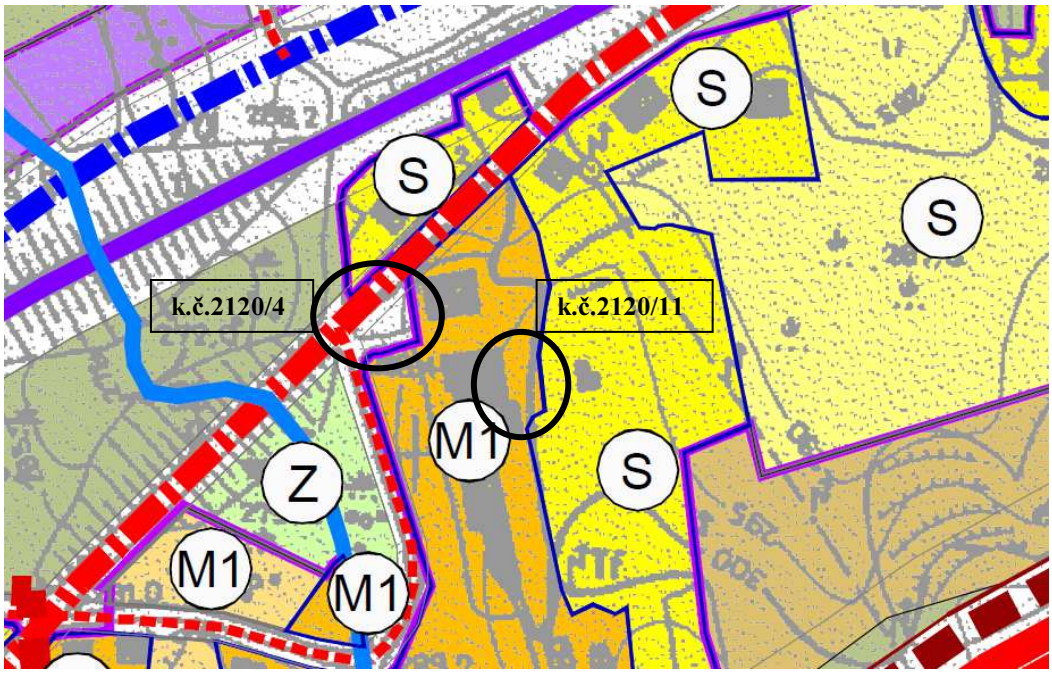
Predmetne nekretnine nalaze se u širem centru grada Pazina. U blizini se nalazi pogon za preradu kamena. Udaljenost od centra Pazina je cca 1 km.

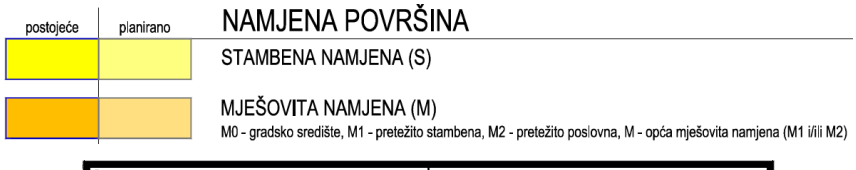
2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

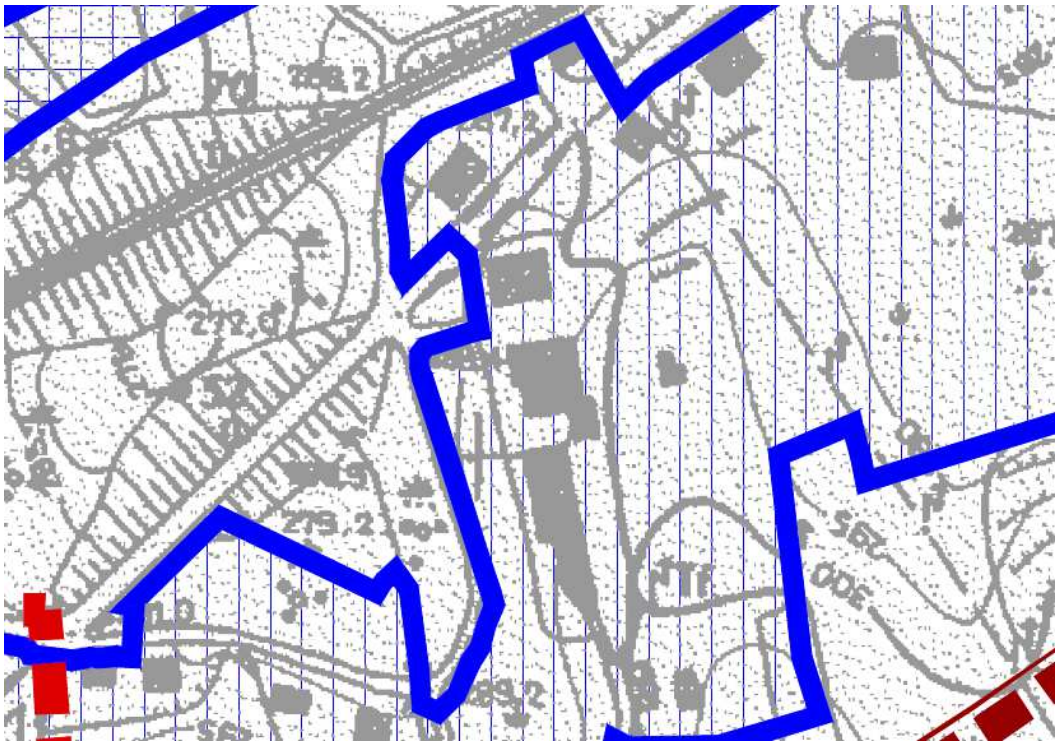
izvor podataka: službene web stranice Grada Pazina

Namjena zemljišta definirana je IV. izmjenama i dopunama GUP Grada Pazina "SN Grada Pazina" broj 14/22)





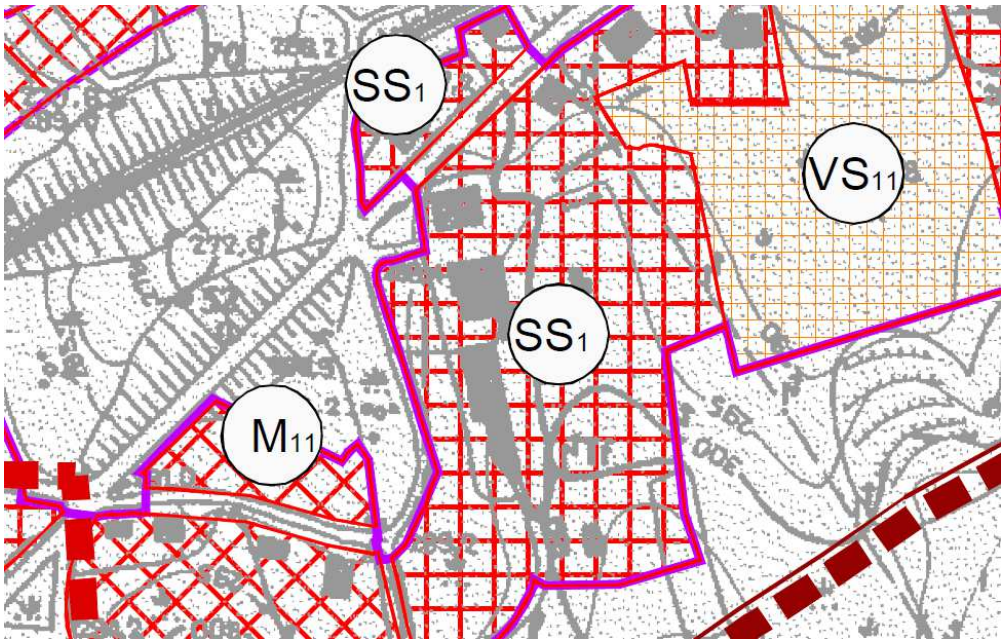
Županija: ISTARSKA	Grad: PAZIN
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PAZINA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10 000
Odluka o izradi plana: Službene novine Grada Pazina 39/20., 43/21.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Pazina 14/22.



SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA

- URBANO DOVRŠENJE - ZAOKRUŽIVANJE DJELOMIČNO IZGRAĐENIH DIJELOVA NASELJA

Županija: ISTARSKA	Grad: PAZIN
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PAZINA	
Naziv kartografskog prikaza: OBLICI KORIŠTENJA	
Broj kartografskog prikaza: 4.D.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10 000
Odluka o izradi plana: Službene novine Grada Pazina 39/20., 43/21.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Pazina 14/22.



STAMBENA IZGRADNJA

Županija: ISTARSKA	Grad: PAZIN
Naziv prostornog plana: IV. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PAZINA	
Naziv kartografskog prikaza: NAČIN GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4.D.2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 10 000
Odluka o izradi plana: Službene novine Grada Pazina 39/20., 43/21.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Pazina 14/22.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 20.

(1) Stambene i višestambene građevine moguće je graditi u područjima namijenjenim za stambenu i mješovitu namjenu, a kako je prikazano na kartografskim prikazima 1,, 4.D.2. te 5.B. i 5.C. Na planu Korištenje i namjena prostora ta su područja označena žutom bojom (stambena namjena **S**) i narančastom bojom (gradsko središte - oznaka **M0**; mješovita namjena - pretežito stambena s oznakom **M1**). Stambene i višestambene građevine mogu se u manjoj mjeri graditi i u području pretežito poslovne namjene (oznaka **M2**).

(2) Izgradnja stambenih i višestambenih građevina u području pretežito poslovne namjene M2 dozvoljena je ukoliko ukupna površina njihovih građevnih čestica ne prelazi 50% ukupne površine područja u kojem se nalaze uz obvezu smještaja poslovnih prostora u prizemlju. Postojeće građevine pretežito stambene namjene (bez obzira na način uređenja prizemlja) u zonama M2 mogu se zadržati.

5.1. GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 21.

(1) Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti njeno svrhovito korištenje i izgradnju. Preporuča se parcelaciju prilagoditi tradicijskim oblicima i veličinama. Ne treba ujednačavati veličinu i oblik građevnih čestica.

(2) Najveća dozvoljena veličina građevne čestice stambene građevine utvrđuje se sa 2000 m^2. Iznimno može biti i veća ukoliko je definirana prostornim planom užeg područja.

(3) Ako su postojeće građevne čestice s već izgrađenom građevinom manje od ovim GUP-om najmanje propisane veličine, moguća je izgradnja, dogradnja i obnova zgrada na građevnoj čestici, ali pod uvjetom da konačna izgrađenost čestice ne bude veća od one propisane ovim GUP-om.

(4) Najmanja površina građevne čestice višestambene građevine iznosi 800 m^2, a najveća površina može biti 5000 m^2.

(5) Na području središnjeg dijela grada moguće je utvrditi zemljište nužno za redovitu uporabu građevine. U slučaju rekonstrukcije i/ili održavanja uvjeti gradnje se određuju na površinu zahvata (zahvat obuhvaća okućnicu navedene građevine).

Članak 22.

(1) Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se namjerava izgraditi nova slobodnostojeća stambena građevina smije biti 16,00 metara, odnosno 12,00 metara za izgradnju dvojne građevine. Građevine u nizu moguće je graditi u područjima gdje je takva izgradnja planirana planom užeg područja.

2) Najmanja širina građevne čestice na dijelu gdje se ostvaruje kolni pristup s javne prometne površine mora biti 4,00 metra (iznimno 3,00 m u izgrađenim dijelovima Pazina).

(3) Najmanja površina građevne čestice može biti:

a) za građevine građene na slobodnostojeći način (jednostambene zgrade) 600 m^2 u planiranim, a 300 m^2 u već izgrađenim dijelovima naselja;

b) za građevine građene na poluugrađen način (dvojne zgrade) 450 m^2 u planiranim, a 200 m^2 u već izgrađenim dijelovima naselja;

c) za građevine građene na ugrađeni način (u nizu) 300 m^2 u planiranim, a 150 m^2 u već izgrađenim dijelovima naselja.

5.2. OPĆI UVJETI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU GRAĐEVINA

Članak 23.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Izgrađenošću građevne čestice smatra se vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže. U izgrađenost građevne čestice ne uračunavaju se: elementi uređenja okoliša u razini terena, prilazna stubišta, vanjske komunikacije i terase, potporni zidovi (ako posebnim propisom nije drugačije određeno).

(2) Najveća izgrađenost građevne čestice za stambenu gradnju (interpolacija) u već izgrađenim dijelovima naselja može biti:

- Za slobodnostojeće građevine na građevnim česticama do 1000 m^2 kig=0,35
- Za slobodnostojeće građevine na građevnim česticama od 1000 - 2000 m^2 kig= (350 m^2 + 20% površine građevne čestice iznad 1000 m^2)/površina građevne čestice
- Za poluugrađene građevine kig=0,5
- Za ugrađene građevine kig=0,6 pri čemu najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti:
- za slobodnostojeće građevine: kis=0,50
- za poluugrađene građevine: kis=0,60
- za ugrađene građevine: kis=0,80.

Kod izgrađenih građevnih čestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

(4) U neizgrađenim dijelovima (planiranim), mogu se graditi stambene građevine čija je najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice:

- za slobodnostojeće građevine:
- - kig=0,35 (za građevne čestice površine do 1000 m^2),
- - kig= (350 m^2 + 20% površine građevne čestice iznad 1000 m^2)/površina građevne čestice (za građevne čestice površine od 1000 do 2000 m^2)

• za poluugrađene građevine kig=0,35

• za ugrađene građevine kig=0,40

(5) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za izgradnju višestambenih građevina iznosi 0,40.

(6) Postojeće stambene i višestambene građevine mogu se rekonstruirati, održavati, uklanjati ili izgraditi zamjenske građevine. U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti .

(7) Kod već izgrađenih građevnih čestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

(8) Iznimno je moguća izgrađenost kig=0,8 u slučajevima kada se radi o građevnim česticama manjim od 200 m² sa već izgrađenom osnovnom građevinom. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju vanjskog stepeništa.

(9) Najmanjom izgrađenošću građevne čestice za izgradnju smatra se površina od 50 m². Kod građevnih čestica koje su već u cijelosti ili djelomice izgrađene, pod najmanjom izgrađenošću se podrazumijeva postojeća izgrađenost.

Članak 23.a

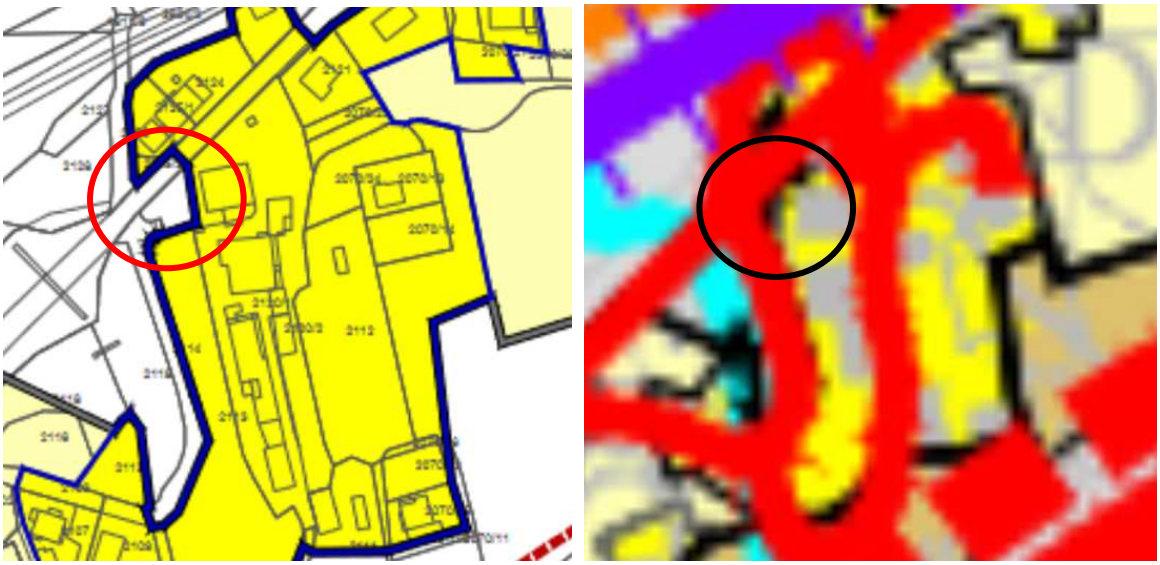
ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

(1) Koeficijent iskorištenosti je odnos građevinske bruto površine građevine i površine građevne čestice.

(2) Najveći koeficijent iskorištenosti za stambenu izgradnju iznosi:

- za stambene građevine građene na slobodnostojeći način 0,50
- za stambene građevine građene na poluugrađen način 0,60
- za stambene građevine građene na ugrađen način 0,80
- za višestambene građevine 2,00.

Prostorni plan uređenja Grada Pazina ("SN Grada Pazina" broj 39/20, 50/20)





RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

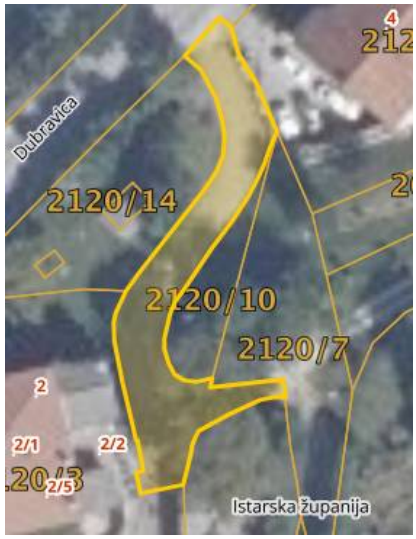
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDVOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljište zk.č.11694 (k.č.2120/11) nalazi se u građevinskom području mješovite namjene M1 (pretežito stambena namjena) dok se zemljište na zk.č.11686 (k.č.2120/4) nalazi van građevinskog područja, negrađevinskom zemljištu za koje nije definirana namjena što je vidljivo iz priloženih karata.

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost:	uz asfaltiranu cestu
Prometnica:	glavna prometnica nalazi se sa sjeverne strane, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura:	vizualnim pregledom utvrđeno je da su objekti priključeni na komunalnu infrastrakturu – struja, voda, kanalizacija, telefon
Parkiranje:	moguće u dvorištu zgrade

Objekt A ima pristup na k.č. 2120/9 (k.č. 11689) k.o.Pazin u vlasništvu ARENA MODNA KUĆA D.O.O. , koja se spaja na k.č. k.č. 3814/1 k.o. Pazin – cesta JAVNO DOBRO - PUTEVI I CESTE, PAZIN, PAZIN .



Objekt D ima pristup na k.č. 2120/12 put koja odgovara k.č. 11695. K.č. 2120/12 se spaja na k.č. 2110 k.o. Pazin – put u posjedu. ARENA MODNA KUĆA D.O.O. , u naravi cesta dr. Vjekoslava Zidarića .



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnina.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu k.č.2120/3 i 2120/15 izgrađene su stambeno-poslovne građevine. Zgrade su slobodnostojeće, okružene susjednim građevinama i javnom površinom. Prema GUP-u grada Pazina nekretnine se nalaze u građevinskom području mješovite namjene, M1 - pretežno stambena. Zemljišta su izgrađena i privedena namjeni.

Zemljište k.č.2120/11 je neizgrađeno, obraslo travom. Nalazi se u građevinskom području mješovite namjene, M1 - pretežno stambena.

Zemljište k.č.2120/4 je neizgrađeno, obraslo travom te niskim i visokim raslinjem. Zemljište se nalazi u negrađevinskom području nedefinirane namjene, u funkciji je okućnice.

3. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevinama

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene su četiri poslovna prostora smještena u zgradama mješovite namjene na adresi Dubravica 2, 2/5, 2/2, 2/1 i Dubravica 2/3, 2/4, Pazin.

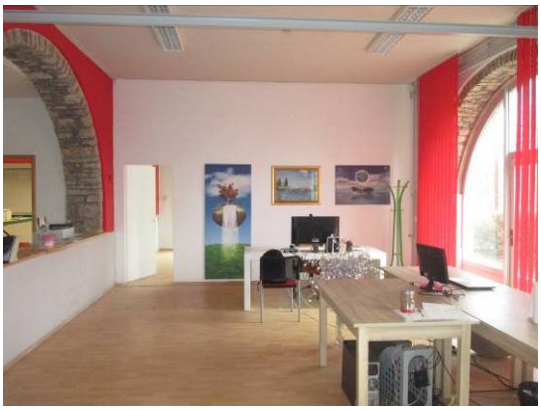
OBJEKT A - DUBRAVICA 2, 2/5, 2/2, 2/1 PAZIN

Građevina katnosti S+Pr+1 izgrađena je prije 15.veljače 1968. godine. Nosiva konstrukcija su zidovi od kamena i opeke. Krovište je drveno sa pokrovom crijep. Fasada je ožbukana i oličena. Oborinske vode odvode se oborinskom kanalizacijom. Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: struja, voda, kanalizacija, telefon.

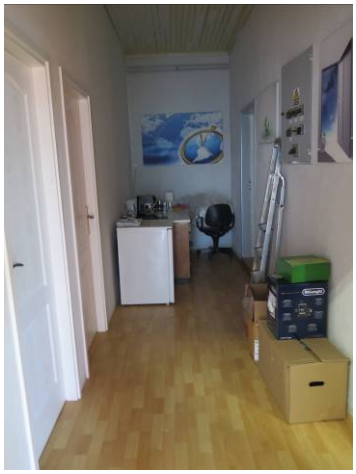
POSLOVNI PROSTOR 1 nalazi se u suterenu zgrade na adresi Dubravica 2. Sastoji se od ulaza, 4 kancelarije, 3 hodnika, 2 sanitarna čvora, predprostora i arhiva. Prostoru još pripadaju natkriveni ulaz, dva spremišta i kotlovnica. Trenutno se koristi se kao uredski prostor.



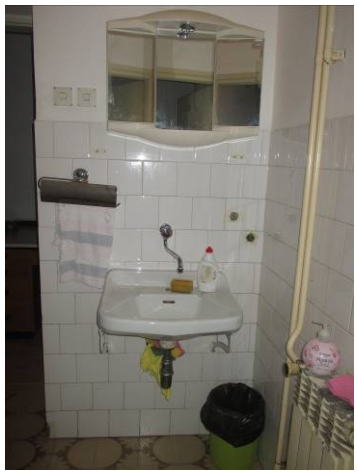


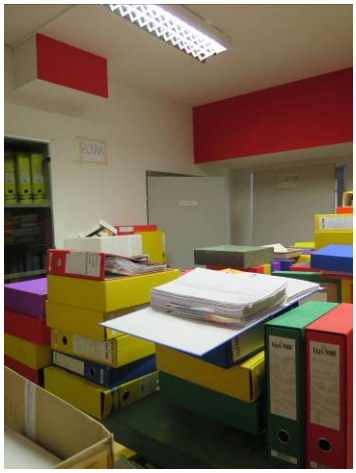








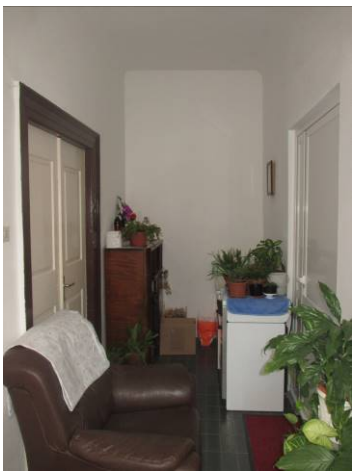






POSLOVNI PROSTOR 2 nalazi se u prizemlju zgrade na adresi Dubravica 2/5. Sastoji se od ulaza, 3 kancelarije, hodnika i balkona. Trenutno je prazan i van funkcije. Prostoru se pristupa preko zajedničkog hodnika.









OBJEKT A – PROČELJA









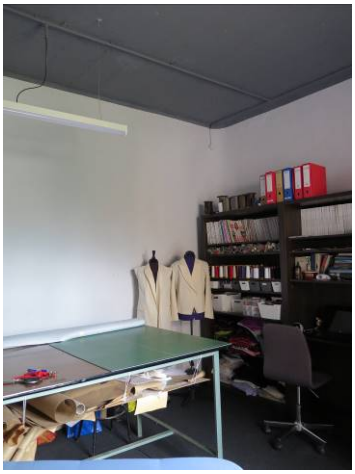


OBJEKT D - DUBRAVICA 2/4, PAZIN

Građevina katnosti S+Pr+1 izgrađena je prije 15.veljače 1968. godine. Nosiva konstrukcija su zidovi od kamena i opeke. Krovište je drveno sa pokrovom crijep. Fasada je ožbukana i oličena. Oborinske vode odvode se oborinskom kanalizacijom. Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: struja, voda, kanalizacija, telefon.

U suterenu zgrade nalaze se dva poslovna prostora. Svaki se sastoji od jedne prostorije. Jedan je trenutno u funkciji krojačke radione dok je drugi trenutno van funkcije te se koristi kao skladište.







3.2.1. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu :

OBJEKT A					
	NAMJENA	**Visina h (m)**	**Korisna površina KP (m2)**	**Koeficijent korisne vrijednosti površina**	**Korisna vrijednost površina KVP (m2)**
	POSLOVNI PROSTOR 1				
	SUTEREN				
1	ULAZ	3,49	26,76	1,00	26,76
2	KANCELARIJA	3,49	57,01	1,00	57,01
3	HODNIK	3,17	9,61	1,00	9,61
4	KANCELARIJA	3,17	11,51	1,00	11,51
5	KANCELARIJA	3,17	5,39	1,00	5,39
6	HODNIK	3,47	2,89	1,00	2,89
7	WC	3,47	1,55	1,00	1,55
8	WC	3,47	1,69	1,00	1,69
9	HODNIK	3,47	4,58	1,00	4,58
10	PREDPROSTOR	2,87	10,10	1,00	10,10
11	KANCELARIJA	2,87	23,43	1,00	23,43
12	ARHIV	3,40	10,17	0,50	5,09
	UKUPNO		**164,69**		**159,61**
13	NATKRIVENI ULAZ	-	27,91	0,50	13,96
14	SPREMIŠTE	2,77	22,50	0,50	11,25
15	SPREMIŠTE	3,43	37,31	0,50	18,66
16	KOTLOVNICA	3,43	33,77	0,50	16,89
	UKUPNO POSLOVNI PROSTOR 1		**286,18**		**220,35**
	POSLOVNI PROSTOR 2				
	PRIZEMLJE				
1	KANCELARIJA	3,28	28,44	1,00	28,44
2	KANCELARIJA	3,28	21,81	1,00	21,81
3	HODNIK	3,28	16,24	1,00	16,24
4	KANCELARIJA	3,28	25,34	1,00	25,34
5	BALKON	-	2,50	0,25	0,63
	UKUPNO		**94,33**		**92,46**

OBJEKT D				
NAMJENA	**Visina h (m)**	**Korisna površina KP (m2)**	**Koeficijent korisne vrijednosti površina**	**Korisna vrijednost površina KVP (m2)**
POSLOVNI PROSTOR 1				
SUTEREN				
1 PROSTORIJA	3,26	20,54	1,00	20,54
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR 1		**20,54**		**20,54**
POSLOVNI PROSTOR 2				
1 PROSTORIJA	3,37	20,12	1,00	20,12
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR 2		**20,12**		**20,12**

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

OBJEKT A

a) KONSTRUKCIJA

- **temelji**: kameni
- **nosiva konstrukcija:** kamen, opeka
- **stropna konstrukcija:** polumontažna
- **krovište i pokrov:** drveno, pokrov crijep
- **seizmičko osiguranje:** standardno za vrijeme gradnje

POSLOVNI PROSTOR 1 u suterenu

b) INSTALACIJE

- **vodovodna:** izvedena
- **odvodnja:** izvedena
- **električna:** izvedena
- **gromobranska:** -
- **telefonska:** izvedena
- **grijanje, hlađenje:** centralno, struja (klima)
- **ventilacija:** prirodna
- **plinska:** -
- **lift:** -
- **alarm, videonadzor:** -

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:** izvedena
- **fasada:** ožbukana i oličena
- **limarija:** pocinčani lim
- **pregradni zidovi:** opeka, knauf
- **obrada podova:** keramičke pločice, laminat
- **obrada zidova:** ožbukani i oličeni, keramika u mokrim čvorovima
- **obrada stropova:** ožbukani i oličeni, lamperija
- **fasadni otvori:** drvena, zaštita metalnim škurama na sjeveru, metalna vrata skladišta
- **unutarnji otvori:** drveni
- **oprema sanitarnih prostorija:** sve potrebno izvedeno
- **vlažnost:** -
- **praktičnost prostora:** prosječno

Stanje: nekretnina je dobro održavana.

POSLOVNI PROSTOR 2 u prizemlju

b) INSTALACIJE

- **vodovodna:** nije izvedena
- **odvodnja:** nije izvedena
- **električna:** izvedena
- **gromobranska:** -
- **telefonska:** izvedena
- **grijanje, hlađenje:** centralno
- **ventilacija:** prirodna
- **plinska:** -
- **lift:** -
- **alarm, videonadzor:** -

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:** izvedena
- **fasada:** ožbukana i oličena
- **limarija:** pocinčani lim
- **pregradni zidovi:** opeka, knauf
- **obrada podova:** keramičke pločice, parket

- **obrada zidova:** ožbukani i oličeni, manji dio neoličen
- **obrada stropova:** ožbukani i oličeni
- **fasadni otvori:** drvena, prozori bez zaštite, drvene balkonske škure
- **unutarnji otvori:** drveni
- **oprema sanitarnih prostorija:** nije izvedeno
- **vlažnost:** uočeno
- **praktičnost prostora:** smanjeno – nema sanitarnog čvora

Stanje: nekretnina je slabije održavana.

OBJEKT D – poslovni prostori u suterenu

a) KONSTRUKCIJA

- **temelji**: kameni
- **nosiva konstrukcija:** kamen, opeka
- **stropna konstrukcija:** polumontažna
- **krovište i pokrov:** drveno, pokrov crijep
- **seizmičko osiguranje:** standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- **vodovodna:** nije izvedena
- **odvodnja:** nije izvedena
- **električna:** izvedena
- **gromobranska:** -
- **telefonska:** -
- **grijanje, hlađenje:** centralno
- **ventilacija:** prirodna
- **plinska:** -
- **lift:** -
- **alarm, videonadzor:** -

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:** nije izvedena
- **fasada:** ožbukana i oličena
- **limarija:** pocinčani lim
- **pregradni zidovi:** opeka
- **obrada podova:** PP1 - tepison, PP2 - beton

- **obrada zidova:**	PP1 - ožbukani i oličeni, PP2 - ožbukani i oličeni, održavanje smanjeno
- **obrada stropova:**	ožbukani i oličeni
- **fasadni otvori:**	drvena stolarija
- **unutarnji otvori:**	-
- **oprema sanitarnih prostorija:**	nije izvedeno
- **vlažnost:**	uočeno u PP2
- **praktičnost prostora:**	smanjeno – nema sanitarnog čvora u poslovnim prostorima

Stanje: poslovni prostor 1 bolje je održavan od poslovnog prostora 2 koji se trenutno koristi kao spremište.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

OBJEKT A

Vodovodne instalacije :	izveden priključak na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	izvedena

Stanje: poslovni prostor 1 bolje je opremljen instalacijam od poslovnog prostora 2 koji ima samo priključak na električne instalacije.

OBJEKT D

Vodovodne instalacije :	nije izveden priključak na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	nije izvedena
Kanalizacija :	nije izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu

Plinska instalacija: nije izveden priključak na javnu mrežu

Ventilacija : prirodna

Opskrba toplom vodom : nije izvedena

Stanje: poslovni prostori imaju priključak samo na električne instalacije.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod).

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu E-Nekretnine - https://nekretnine.mgipu.hr

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode

4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)

USPOREDBA 1





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1807804
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.01.2023
Površina u prometu	99,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.143,98
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	550,00
Datum ugovora	21.12.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 12
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

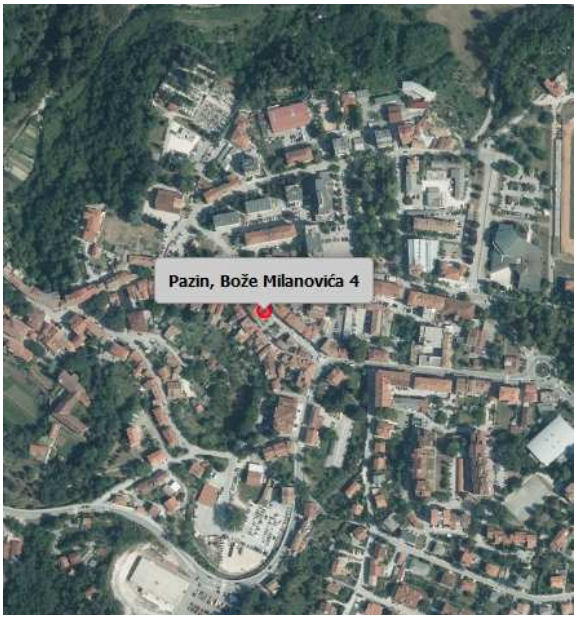
Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 99,00 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 550,00 Eur - 5,56 Eur/m^2

Datum ugovora: 21.12.2022.

Adresa: Ulica 15. siječnja 4, Pazin

USPOREDBA 2





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1807799
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.01.2023
Površina u prometu	32,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.017,16
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	135,00
Datum ugovora	01.12.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 32,00 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 135,00 Eur – 4,22 Eur/m^2

Datum ugovora: 01.12.2022.

Adresa: Bože Milanovića 4, Pazin

USPOREDBA 3





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1803858
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2022
Površina u prometu	46,67
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	132,72
Datum ugovora	08.11.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 46,67 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 132,72 Eur – 2,84 Eur/m^2

Datum ugovora: 08.11.2022.

Adresa: Jurja Dobrile 9, Pazin

USPOREDBA 4





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1805615
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.12.2022
Površina u prometu	47,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.115,01
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	280,71
Datum ugovora	01.10.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

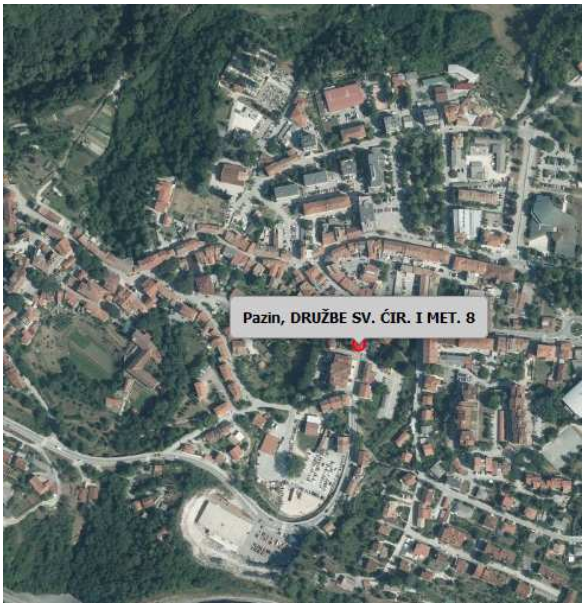
Poslovni prostor ukupne površine 47,00 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 280,71 Eur – 5,97 Eur/m^2

Datum ugovora: 01.10.2022.

Adresa: Stari Trg 6, Pazin

USPOREDBA 5





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1734504
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2022
Površina u prometu	59,79
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	332,67
Datum ugovora	26.07.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

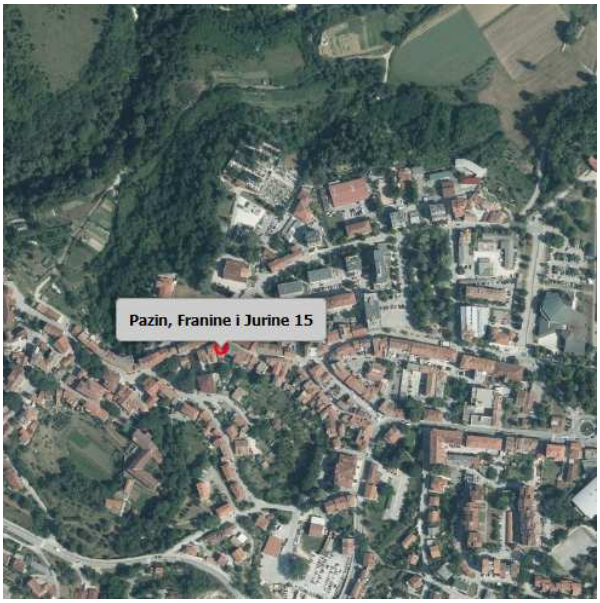
Poslovni prostor ukupne površine 59,79 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 332,67 Eur – 5,56 Eur/m^2

Datum ugovora: 26.07.2022.

Adresa: Družbe Sv. Ćirila i Metoda 8, Pazin

USPOREDBA 6





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1735466
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.09.2022
Površina u prometu	120,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.134,94
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	550,00
Datum ugovora	13.06.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poslovni prostor ukupne površine 120 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 550,00 Eur – 4,58 Eur/m^2

Datum ugovora: 13.06.2022.

Adresa: Franine i Jurine 15, Pazin

USPOREDBA 7





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1687044
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.06.2022
Površina u prometu	70,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	397,15
Datum ugovora	04.05.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 70 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 397,15 Eur – 5,67 Eur/m^2

Datum ugovora: 04.05.2022.

Adresa: Prilaz kaštelu 2, Pazin

USPOREDBA 8





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1735491
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.09.2022
Površina u prometu	92,40
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.339,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	177,31
Datum ugovora	28.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Poslovni prostor ukupne površine 92,40 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 177,31 Eur – 1,27 Eur/m^2

Datum ugovora: 28.04.2022.

Adresa: Matka Brajše Rašana 9, Pazin

USPOREDBA 9





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1687066
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.06.2022
Površina u prometu	57,89
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.790,06
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	368,50
Datum ugovora	23.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 8
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od tri uredska prostora i sanitarnog čvora, korisne površine 57,89 m^2.

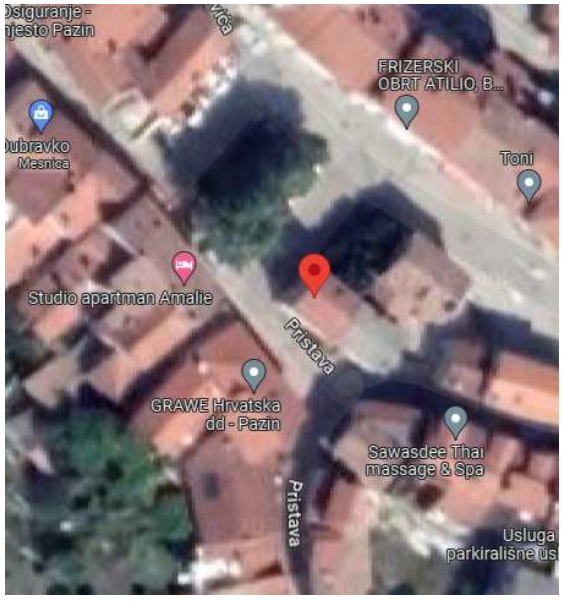
Ugovorena mjesečna zakupnina: 368,50 Eur – 6,38 Eur/m^2

Datum ugovora: 23.03.2022.

Adresa: Trg slobode 2, Pazin

USPOREDBA 10





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1805633
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.12.2022
Površina u prometu	35,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.877,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	250,00
Datum ugovora	01.09.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poslovni prostor ukupne površine 35,00 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 250 Eur – 7,14 Eur/m^2

Datum ugovora: 01.09.2022.

Adresa: Pristava 1, Pazin

USPOREDBA 11





Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1734611
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2022
Površina u prometu	16,48
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	477,92
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	63,60
Datum ugovora	01.08.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

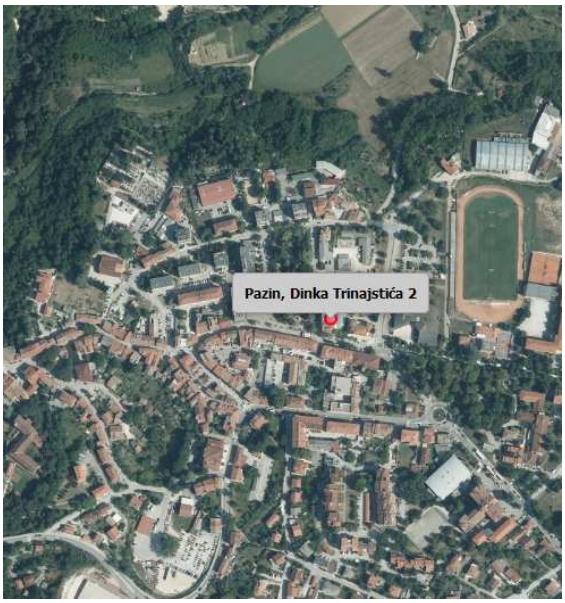
Poslovni prostor ukupne površine 16,48 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 63,60 Eur – 3,86 Eur/m^2

Datum ugovora: 01.08.2022.

Adresa: Stari Trg 6, Pazin

USPOREDBA 12





Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1584400
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.01.2022
Površina u prometu	205,30
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	8.260,07
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.100,00
Datum ugovora	02.11.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

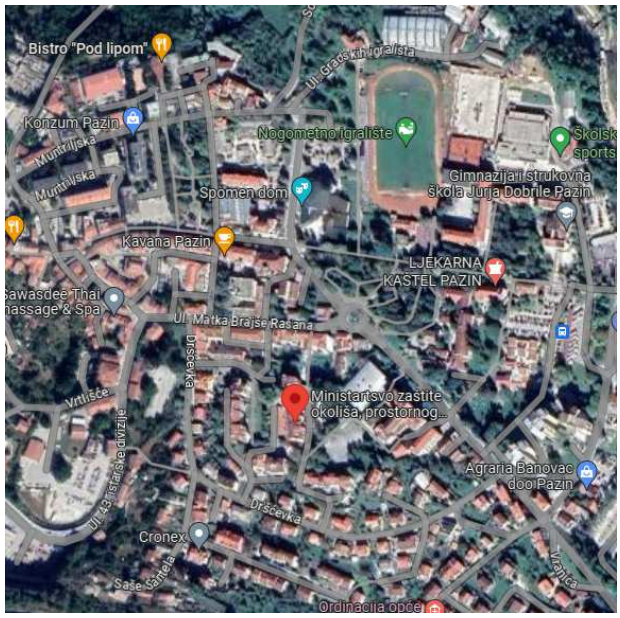
Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 205,30 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 8.260,07 Eur – 5,36 Eur/m^2

Datum ugovora: 02.11.2021.

Adresa: Dinka Trinajstića 2, Pazin

USPOREDBA 13





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1394458
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2021
Površina u prometu	185,58
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	8.072,73
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.067,30
Datum ugovora	27.01.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 185,58 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 1.067,30 Eur – 5,75 Eur/m^2

Datum ugovora: 27.01.2021.

Adresa: Prolaz Frana Matejčića 2-24, Pazin

USPOREDBA 14





Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1687100
Datum pregleda	12.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.06.2022
Površina u prometu	32,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	198,10
Datum ugovora	24.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 32 m^2.

Ugovorena mjesečna zakupnina: 198,10 Eur – 6,19 Eur/m^2

Datum ugovora: 24.03.2022.

Adresa: Stari Trg 9, Pazin

Iznos zakupnine ovisi prije svega o lokaciji, gospodarskoj razvijenost, naseljenosti i posjećenosti turističke destinacije u kojoj se objekt nalazi.

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

- kvadratni metar korisne površine poslovnog prostora,
- položajna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- vrsta djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

Stambena namjena:	
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%
Poslovna namjena:	
poslovni prostori	4,5 – 6,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:	
stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

javne garaže	6,0 – 7,0%
skladišne hale	6,0 – 7,0%
benzinske crpke	6,5 – 8,0%
logistički centri	6,5 – 8,0%
proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
Posebna namjena:	
hoteli	6,0 – 7,0%
gastronomija	6,0 – 7,0%
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
klinike	6,5 – 7,5%
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

4.1.2.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

P – površina prostora

G - starost građevine

PG – čisti prihod

FK – faktor korištenja

OVK – održivi vijek korištenja

Rs- relativna starost

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja

M – multiplikator

VT – vrijednost tržišna

POSLOVNI PROSTORI NA ADRESI DUBRAVICA 2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Ulica 15. siječnja 4, Pazin	Bože Milanovića 4, Pazin	Jurja Dobrile 9, Pazin	Stari Trg 6, Pazin	Družbe Sv. Ćirila i Metoda 8, Pazin	Franine i Jurine 15, Pazin
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	ETAŽA	Pr	Pr	Pr	-	-	-
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	99,00	32,00	46,67	47,00	59,79	120,00
	PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA	-	-	-	-	-	-
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	550,00 €	135,00 €	132,72 €	280,71 €	332,67 €	550,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	550,00 €	135,00 €	132,72 €	280,71 €	332,67 €	550,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	5,56 €/m2	4,22 €/m2	2,84 €/m2	5,97 €/m2	5,56 €/m2	4,58 €/m2
	DATUM UGOVORA	21.12.2022.	01.12.2022.	08.11.2022.	01.10.2022.	26.07.2022.	13.06.2022.
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 12	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	NE	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE		ZNATNO MANJA POVRŠINA	NIŽA CIJENA ZAKUPA			
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	146,19			146,19	139,65	140,80
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00			1,00	1,05	1,04
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	5,56 €/m2			5,97 €/m2	5,82 €/m2	4,76 €/m2
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	**6,07 €/m2**					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-0,52 €/m2			-0,10 €/m2	-0,25 €/m2	-1,32 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-8,55%			-1,68%	-4,12%	-21,66%
	ULAZI U PRORAČUN	DA			DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	**ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA**	5,56 €/m2			5,97 €/m2	5,82 €/m2	4,76 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,52 €/m2			-0,10 €/m2	-0,25 €/m2	-1,32 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-8,55%			-1,68%	-4,12%	-21,66%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,27			0,01	0,06	1,73
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	4,50	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,80	13,19%	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	**6,07 €/m2**					

7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
Prilaz kaštelu 2, Pazin	Matka Brajše Rašana 9, Pazin	Trg slobode 2, Pazin	Pristava 1, Pazin	Stari Trg 6, Pazin	Dinka Trinajstića 2, Pazin	Prolaz Frana Matejčića 2-24, Pazin	Stari Trg 9, Pazin
-	-	-	-	-	-	-	-
Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Pr	-	Pr	-	-	-	-	Pr
70,00	92,40	57,89	35,00	16,48	205,30	185,58	32,00
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
397,15 €	117,31 €	368,50 €	250,00 €	63,60 €	1.100,00 €	1.067,30 €	198,10 €
397,15 €	117,31 €	368,50 €	250,00 €	63,60 €	1.100,00 €	1.067,30 €	198,10 €
5,67 €/m2	1,27 €/m2	6,37 €/m2	7,14 €/m2	3,86 €/m2	5,36 €/m2	5,75 €/m2	6,19 €/m2
04.05.2022.	28.04.2022.	23.03.2022.	01.09.2022.	01.08.2022.	02.11.2021.	27.01.2021.	24.03.2022.
PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 8	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 3	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 6
DA	NE	DA	NE	NE	DA	DA	NE
	NIŽA CIJENA ZAKUPA		ZNATNO MANJA POVRŠINA	ZNATNO MANJA POVRŠINA			ZNATNO MANJA POVRŠINA
140,80		132,32			124,37	115,71	
1,04		1,10			1,18	1,26	
5,89 €/m2		7,03 €/m2			6,30 €/m2	7,27 €/m2	
-0,18 €/m2		0,96 €/m2			0,22 €/m2	1,19 €/m2	
-3,03%		15,77%			3,67%	19,61%	
DA		DA			DA	DA	
5,89 €/m2		7,03 €/m2			6,30 €/m2	7,27 €/m2	
-0,18 €/m2		0,96 €/m2			0,22 €/m2	1,19 €/m2	
-3,03%		15,77%			3,67%	19,61%	
0,03		0,92			0,05	1,42	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA						1,60

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

POSLOVNI PROSTOR 1 (220,35 m2)

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2023			
GODINA IZGRADNJE	1945			
Starost objekta (G):	78 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	100 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):	22 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	2	2,5	
Odabrani faktor korištenja:	2,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	78,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	46,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	46 god			

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		**6,07 €/m2**	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar , prosječni rizici: 0.0 %	0,00%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0,0 %	0,00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**6,00%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		15,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		100 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		46 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		15,52	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,069	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	16.063,23 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	2.409,48 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	13.653,74 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	211.906,08 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	18.043,24 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)	1.236,64 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	**213.142,72 €**	($PV = PGxM+VZ/q^n$)

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Dodatni troškovi			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			**0,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)			**213.142,72 €**	
ZAOKRUŽENO			**213.000,00 €**	
JEDINIČNA CIJENA			**966,64 €/m2**	

POSLOVNI PROSTORI NA ADRESI DUBRAVICA 2/5

JENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
ADRESA	Ulica 15. siječnja 4, Pazin	Bože Milanovića 4, Pazin	Jurja Dobrile 9, Pazin	Stari Trg 6, Pazin	Družbe Sv. Ćirila i Metoda 8, Pazin	Franine i Jurine 15, Pazin	Prilaz kaštelu 2, Pazin
GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-
ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
NAMJENA	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
ETAŽA	Pr	Pr	Pr	-	-	-	Pr
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	99,00	32,00	46,67	47,00	59,79	120,00	70,00
PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-	-
TRAJANJE ZAKUPA	-	-	-	-	-	-	-
UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	550,00 €	135,00 €	132,72 €	280,71 €	332,67 €	550,00 €	397,15 €
ČISTI MJESEČNI PRIHOD	550,00 €	135,00 €	132,72 €	280,71 €	332,67 €	550,00 €	397,15 €
ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	5,56 €/m2	4,22 €/m2	2,84 €/m2	5,97 €/m2	5,56 €/m2	4,58 €/m2	5,67 €/m2
DATUM UGOVORA	21.12.2022.	01.12.2022.	08.11.2022.	01.10.2022.	26.07.2022.	13.06.2022.	04.05.2022.
CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 12	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	146,19	146,19	146,19	146,19	139,65	140,80	140,80
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,04	1,04
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	5,56 €/m2	4,22 €/m2	2,84 €/m2	5,97 €/m2	5,82 €/m2	4,76 €/m2	5,89 €/m2
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	**5,38 €/m2**						
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0,17 €/m2	-1,16 €/m2	-2,54 €/m2	0,59 €/m2	0,44 €/m2	-0,62 €/m2	0,51 €/m2
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	3,24%	-21,60%	-47,15%	10,99%	8,24%	-11,57%	9,47%
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	DA	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	5,56 €/m2	4,22 €/m2		5,97 €/m2	5,82 €/m2	4,76 €/m2	5,89 €/m2
APSOLUTNO ODSTUPANJE	0,07 €/m2	-1,27 €/m2		0,48 €/m2	0,34 €/m2	-0,73 €/m2	0,40 €/m2
RELATIVNO ODSTUPANJE	1,22%	-23,14%		8,82%	6,12%	-13,30%	7,32%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,00	1,61		0,23	0,11	0,53	0,16
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	7,24	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,95	17,33%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	**5,49 €/m2**						

8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
Matka Brajše Rašana 9, Pazin	Trg slobode 2, Pazin	Pristava 1, Pazin	Stari Trg 6, Pazin	Dinka Trinajstića 2, Pazin	Prolaz Frana Matejčića 2-24, Pazin	Stari Trg 9, Pazin
-	-	-	-	-	-	-
Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
-	Pr	-	-	-	-	Pr
92,40	57,89	35,00	16,48	205,30	185,58	32,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
117,31 €	368,50 €	250,00 €	63,60 €	1.100,00 €	1.067,30 €	198,10 €
117,31 €	368,50 €	250,00 €	63,60 €	1.100,00 €	1.067,30 €	198,10 €
1,27 €/m2	6,37 €/m2	7,14 €/m2	3,86 €/m2	5,36 €/m2	5,75 €/m2	6,19 €/m2
28.04.2022.	23.03.2022.	01.09.2022.	01.08.2022.	02.11.2021.	27.01.2021.	24.03.2022.
PAZIN - MJEŠOVITO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 8	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 3	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 6
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
140,80	132,32	139,65	139,65	124,37	115,71	132,32
1,04	1,10	1,05	1,05	1,18	1,26	1,10
1,32 €/m2	7,03 €/m2	7,48 €/m2	4,04 €/m2	6,30 €/m2	7,27 €/m2	6,84 €/m2
-4,06 €/m2	1,65 €/m2	2,10 €/m2	-1,34 €/m2	0,92 €/m2	1,88 €/m2	1,46 €/m2
-75,50%	30,69%	38,95%	-24,92%	17,04%	35,03%	27,10%
NE	NE	NE	DA	DA	NE	DA
			4,04 €/m2	6,30 €/m2		6,84 €/m2
			-1,45 €/m2	0,81 €/m2		1,35 €/m2
			-26,40%	14,75%		24,61%
			2,10	0,66		1,82
						1,90

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

POSLOVNI PROSTOR 2 (92,46 m2)

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2023		
GODINA IZGRADNJE		1945		
Starost objekta (G):		78 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		100 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		22 god		
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
		2	3,5	2
Odabrani faktor korištenja:		3,5		(Prilog 10. Pravilnika)
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		78,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		35,50%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		36 god		

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		**5,49 €/m2**	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar , prosječni rizici: 0.0 %	0,00%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0,0 %	0,50%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**6,50%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		15,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		100 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		36 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		13,79	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,104	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA			NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		6.089,52 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		913,43 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		5.176,09 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		71.378,27 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		7.531,09 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		780,32 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		**72.158,59 €**	(PV = PGxM+VZ/q^n)

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Dodatni troškovi			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			**0,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)			**72.158,59 €**	
ZAOKRUŽENO			**72.200,00 €**	
JEDINIČNA CIJENA			**780,92 €/m2**	

POSLOVNI PROSTORI NA ADRESI DUBRAVICA 2/4

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Ulica 15. siječnja 4, Pazin	Bože Milanovića 4, Pazin	Jurja Dobrile 9, Pazin	Stari Trg 6, Pazin	Družbe Sv. Ćirila i Metoda 8, Pazin	Franine i Jurine 15, Pazin
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	ETAŽA	Pr	Pr	Pr	-	-	-
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	99,00	32,00	46,67	47,00	59,79	120,00
	PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA	-	-	-	-	-	-
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	550,00 €	135,00 €	132,72 €	280,71 €	332,67 €	550,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	550,00 €	135,00 €	132,72 €	280,71 €	332,67 €	550,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	5,56 €/m2	4,22 €/m2	2,84 €/m2	5,97 €/m2	5,56 €/m2	4,58 €/m2
	DATUM UGOVORA	21.12.2022.	01.12.2022.	08.11.2022.	01.10.2022.	26.07.2022.	13.06.2022.
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 12	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA	NE
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	ZNATNO VEĆA POVRŠINA					ZNATNO VEĆA POVRŠINA
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije		146,19	146,19	146,19	139,65	
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,05	
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		4,22 €/m2	2,84 €/m2	5,97 €/m2	5,82 €/m2	
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	**5,57 €/m2**					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		-1,35 €/m2	-2,73 €/m2	0,40 €/m2	0,25 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		-24,27%	-48,95%	7,21%	4,55%	
	ULAZI U PRORAČUN		DA	NE	DA	DA	
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	**ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA**		4,22 €/m2		5,97 €/m2	5,82 €/m2	
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-1,47 €/m2		0,28 €/m2	0,14 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-25,84%		5,00%	2,39%	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		2,16		0,08	0,02	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	8,15	STANDARDNA DEVIJACIJA		1,17	20,49%	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	**5,69 €/m2**					

7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
Prilaz kaštelu 2, Pazin	Matka Brajše Rašana 9, Pazin	Trg slobode 2, Pazin	Pristava 1, Pazin	Stari Trg 6, Pazin	Dinka Trinajstića 2, Pazin	Prolaz Frana Matejčića 2-24, Pazin	Stari Trg 9, Pazin
-	-	-	-	-	-	-	-
Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Pr	-	Pr	-	-	-	-	Pr
70,00	92,40	57,89	35,00	16,48	205,30	185,58	32,00
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
397,15 €	117,31 €	368,50 €	250,00 €	63,60 €	1.100,00 €	1.067,30 €	198,10 €
397,15 €	117,31 €	368,50 €	250,00 €	63,60 €	1.100,00 €	1.067,30 €	198,10 €
5,67 €/m2	1,27 €/m2	6,37 €/m2	7,14 €/m2	3,86 €/m2	5,36 €/m2	5,75 €/m2	6,19 €/m2
04.05.2022.	28.04.2022.	23.03.2022.	01.09.2022.	01.08.2022.	02.11.2021.	27.01.2021.	24.03.2022.
PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 8	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 6	PAZIN - MJEŠOVITO 3	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 6
DA	NE	DA	DA	DA	NE	NE	DA
	ZNATNO VEĆA POVRŠINA				ZNATNO VEĆA POVRŠINA	ZNATNO VEĆA POVRŠINA	
140,80		132,32	139,65	139,65			132,32
1,04		1,10	1,05	1,05			1,10
5,89 €/m2		7,03 €/m2	7,48 €/m2	4,04 €/m2			6,84 €/m2
0,32 €/m2		1,46 €/m2	1,91 €/m2	-1,53 €/m2			1,27 €/m2
5,74%		26,24%	34,22%	-27,48%			22,77%
DA		DA	NE	DA			DA
5,89 €/m2		7,03 €/m2		4,04 €/m2			6,84 €/m2
0,20 €/m2		1,34 €/m2		-1,65 €/m2			1,15 €/m2
3,56%		23,63%		-28,98%			20,24%
0,04		1,81		2,72			1,33
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA						2,33

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

POSLOVNI PROSTOR 1 (20,54 m2)

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2023		
GODINA IZGRADNJE		1945		
Starost objekta (G):		78 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		2 god		
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
		2	4	3
Odabrani faktor korištenja:		4		(Prilog 10. Pravilnika)
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		78,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		30,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		24 god		

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		**5,69 €/m2**	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %	0,50%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0,0 %	0,00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**6,50%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		24 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		11,99	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,221	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA			NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		1.402,08 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		140,21 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		1.261,87 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		15.129,84 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		1.062,91 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		234,48 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		**15.364,32 €**	(PV = PGxM+VZ/q^n)

KORREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Dodatni troškovi			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			**0,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)			**15.364,32 €**	
ZAOKRUŽENO			**15.400,00 €**	
JEDINIČNA CIJENA			**749,76 €/m2**	

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

POSLOVNI PROSTOR 2 (20,12 m2)

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2023		
GODINA IZGRADNJE		1945		
Starost objekta (G):		78 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		100 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		22 god		
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
		2	4	3
Odabrani faktor korištenja:		4		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		78,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		30,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		30 god		

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		**5,69 €/m2**	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %	0,50%	
- Kvaliteta građevine:	Naročito loša : do +1.0 %	1,00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %	0,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		**7,50%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		20,00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		100 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		30 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		11,81	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,114	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA			NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		1.373,41 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		274,68 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		1.098,73 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		12.975,97 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		395,03 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		45,12 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		**13.021,09 €**	($PV = PGxM+VZ/q^n$)

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Dodatni troškovi			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			**0,00**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)			**13.021,09 €**	
ZAOKRUŽENO			**13.000,00 €**	
JEDINIČNA CIJENA			**646,12 €/m2**	

4.1.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

4.1.3.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

zk.č. 11686, k.o.Pazin (k.č. 2120/4, k.o.Pazin)

kategorija zemljišta: IV. kategorija

vrsta: NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE





zk.č. 11697, k.o.Pazin (k.č. 2120/11, k.o.Pazin)

kategorija zemljišta: II. kategorija

vrsta: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Mješovita namjena M1 (pretežno stambena)




Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

4.1.3.2. Poredbene nekretnine – opis

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

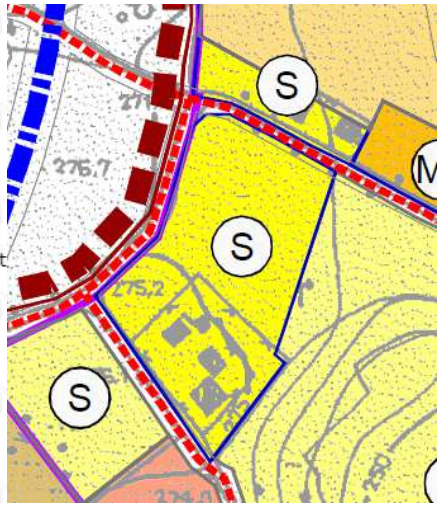
USPOREDBA 1





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1810590
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4907390
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.01.2023
Površina u prometu	978,00
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	23.890,11
Datum ugovora	29.09.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 14
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišna knjiga: k.č. 1424, k.o. Pazin

Površina u Zemljišnim knjigama: 978 m^2

Katastar: k.č. 204, k.o. Pazin

Površina u prometu: 978 m^2

Datum ugovora: 29.09.2022.

Cijena: 23.890,11 Eur – 24,43 €/m^2

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	0.5	0.35

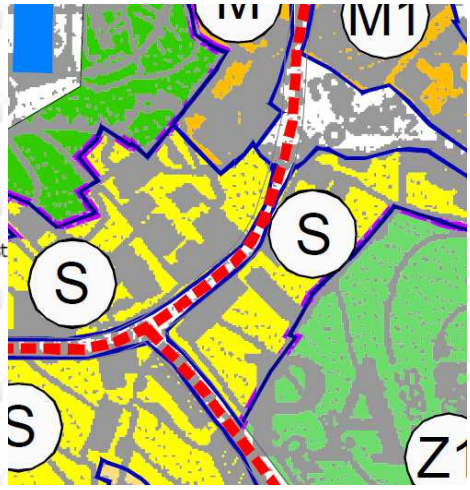
USPOREDBA 2





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1831279
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4898132
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.02.2023
Površina u prometu	93,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.400,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.384,37
Datum ugovora	18.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 11
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišna knjiga: k.č. 43/1, k.o. Pazin

Površina u Zemljišnim knjigama: 93 m^2

Katastar: k.č. 1633, k.o. Pazin

Površina u prometu: 93 m^2

Datum ugovora: 18.08.2022.

Cijena: 3.384,37 Eur – 36,39 €/m^2

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	0.5	0.35

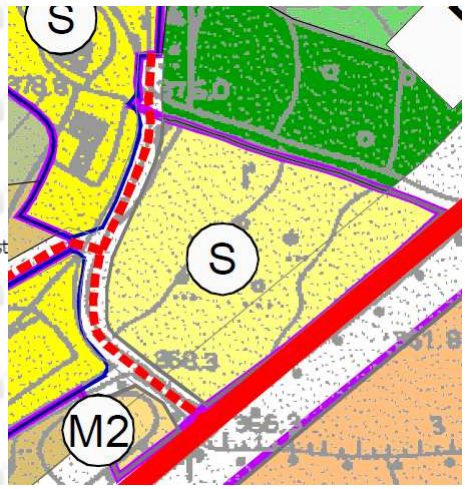
USPOREDBA 3





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1831273
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4895927
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.02.2023
Površina u prometu	5.746,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.366.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	181.804,12
Datum ugovora	04.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LOVRIN - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišna knjiga: -

Površina u Zemljišnim knjigama: -

Katastar: k.č. 2802/3 i dr., k.o. Pazin

Površina u prometu: 5.746,00 m^2

Datum ugovora: 04.08.2022.

Cijena: 181.804,12 Eur – 31,64 €/m^2

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	0.5	0.35

USPOREDBA 4





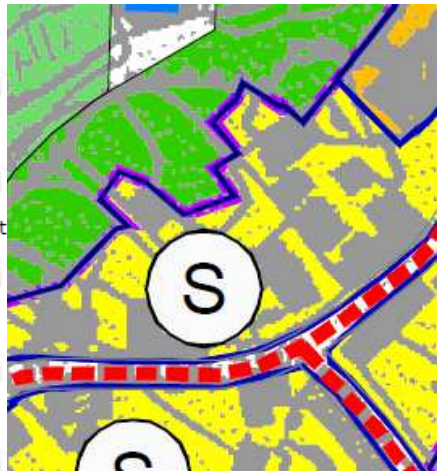
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1831282
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4900368
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.02.2023
Površina u prometu	94,00
Vrijednost nekretnine (KN)	32.100,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.273,41
Datum ugovora	20.07.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 11
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišna knjiga: k.č. 34/1, k.o. Pazin

Površina u Zemljišnim knjigama: 94 m^2

Katastar: k.č. 1582/1, k.o. Pazin

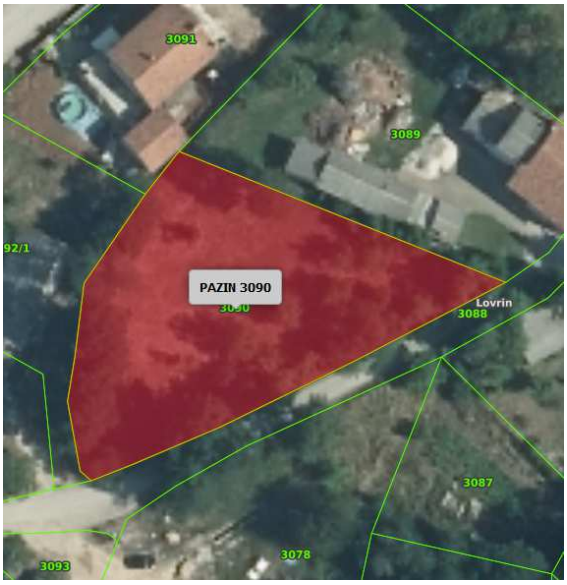
Površina u prometu: 94 m^2

Datum ugovora: 20.07.2022.

Cijena: 4.273,41 Eur – 45,46 €/m^2

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	0.5	0.35

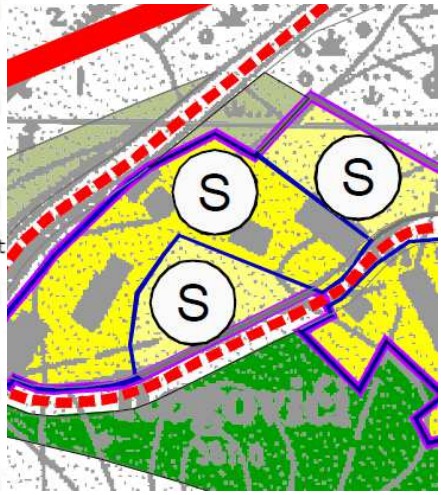
USPOREDBA 5





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1802440
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4818479
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2022
Površina u prometu	1.498,00
Vrijednost nekretnine (KN)	283.138,62
Vrijednost nekretnine (EUR)	37.450,00
Datum ugovora	25.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LOVRIN - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišna knjiga: k.č. 4340/2, k.o. Pazin

Površina u Zemljišnim knjigama: 1467 m^2

Katastar: k.č. 3090, k.o. Pazin

Površina u prometu: 1498 m^2

Datum ugovora: 25.04.2022.

Cijena: 37.450,00 Eur – 25,00 €/m^2

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	0.5	0.35

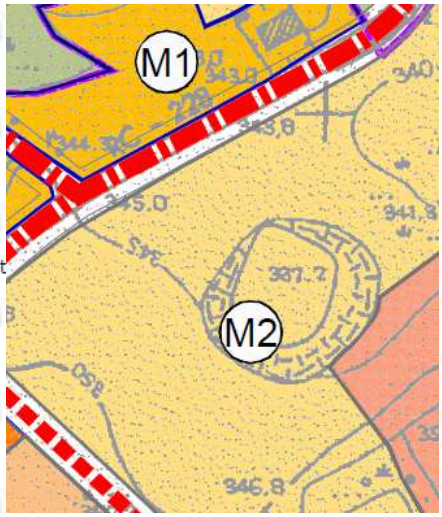
USPOREDBA 6





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1686271
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4715360
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.06.2022
Površina u prometu	537,00
Vrijednost nekretnine (KN)	129.229,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.175,44
Datum ugovora	02.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



Zemljišna knjiga: k.č. 1922/95, 1922/96, k.o. Pazin

Površina u Zemljišnim knjigama: 537 m^2

Katastar: k.č. 3180/19, 3180/20, k.o. Pazin

Površina u prometu: 537 m^2

Datum ugovora: 02.02.2022.

Cijena: 17.175,44 Eur – 31,98 €/m^2

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	1	0.5

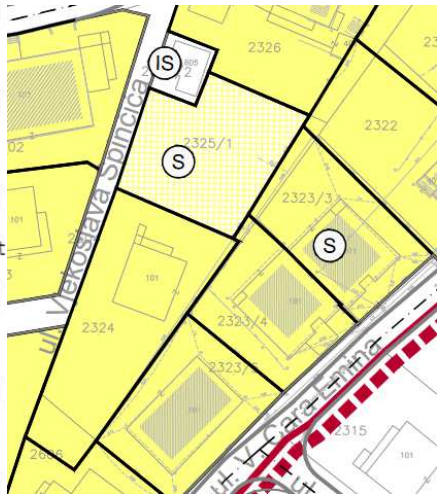
USPOREDBA 7





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1686261
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4716317
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.06.2022
Površina u prometu	6,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	199,23
Datum ugovora	01.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišna knjiga: -

Površina u Zemljišnim knjigama: -

Katastar: k.č. 2323/10, k.o. Pazin

Površina u prometu: 6 m^2

Datum ugovora: 01.02.2022.

Cijena: 199,23 Eur – 33,21 €/m^2

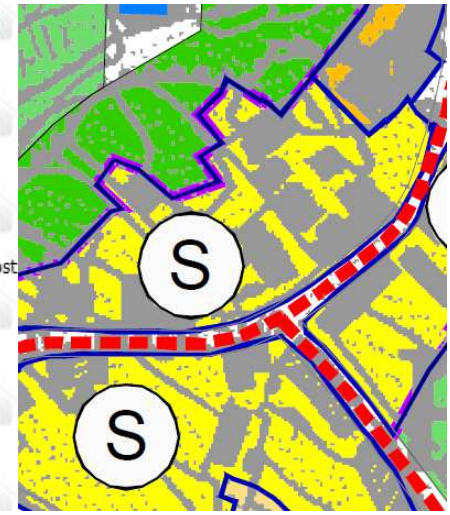
USPOREDBA 8





Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1686266
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4687920
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.06.2022
Površina u prometu	30,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.063,36
Datum ugovora	19.01.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - STAMBENO 11
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Zemljišna knjiga: -

Površina u Zemljišnim knjigama: -

Katastar: k.č. 1577, k.o. Pazin

Površina u prometu: 30 m^2

Datum ugovora: 19.01.2022.

Cijena: 1.063,36 Eur – 35,45 €/m^2

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	0.5	0.35

NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

USPOREDBA 1





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1583507
Datum pregleda	23.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4645218
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2022
Površina u prometu	555,26
Vrijednost nekretnine (KN)	33.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.405,04
Datum ugovora	28.09.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LOVRIN - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKE ZEMLJIŠTE

Katastar: k.č. 3035 k.o. Pazin

Površina u prometu: 555,26 m^2

Datum ugovora: 28.09.2021.

Cijena: 4.405,04 Eur – 7,93 €/m^2

USPOREDBA 2





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1487916
Datum pregleda	23.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4538982
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.08.2021
Površina u prometu	1.513,00
Vrijednost nekretnine (KN)	56.678,46
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.565,00
Datum ugovora	20.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LOVRIN - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKE ZEMLJIŠTE

Katastar: k.č. 3030 k.o. Pazin

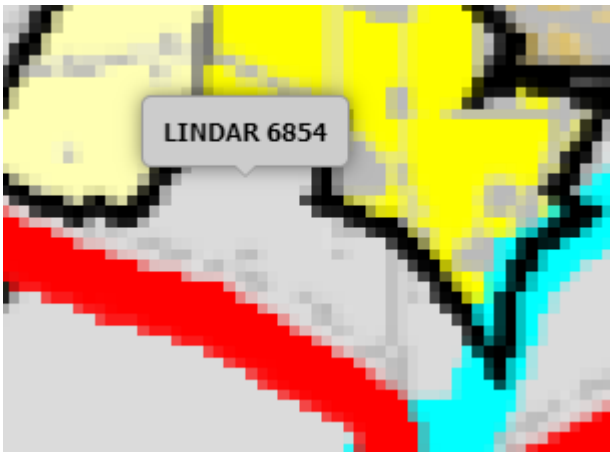
Površina u prometu: 1513 m^2

Datum ugovora: 20.07.2021.

Cijena: 7.565,00 Eur – 5,00 €/m^2

USPOREDBA 3





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1488678
Datum pregleda	23.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4540321
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.08.2021
Površina u prometu	262,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.003,83
Vrijednost nekretnine (EUR)	792,00
Datum ugovora	08.03.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LINDAR - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Katastar: k.č. 6854, k.o. Lindar

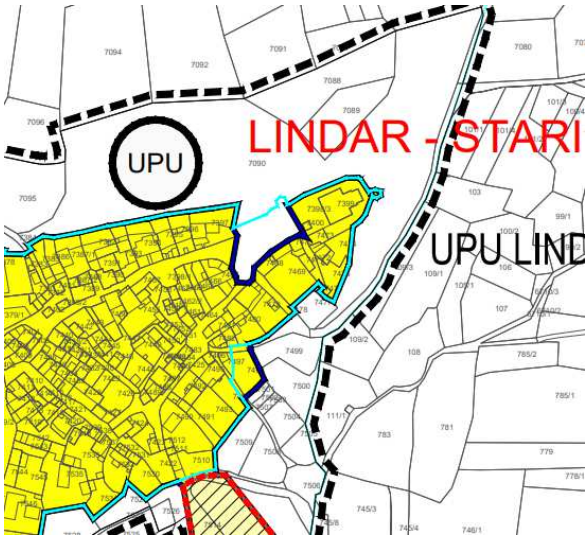
Površina u prometu: 262 m^2

Datum ugovora: 08.03.2021.

Cijena:792,00 Eur – 3,02 €/m^2

USPOREDBA 4





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1582029
Datum pregleda	23.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4648782
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.01.2022
Površina u prometu	730,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.463,65
Datum ugovora	05.11.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LINDAR - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Katastar: k.č. 7499 k.o. Lindar

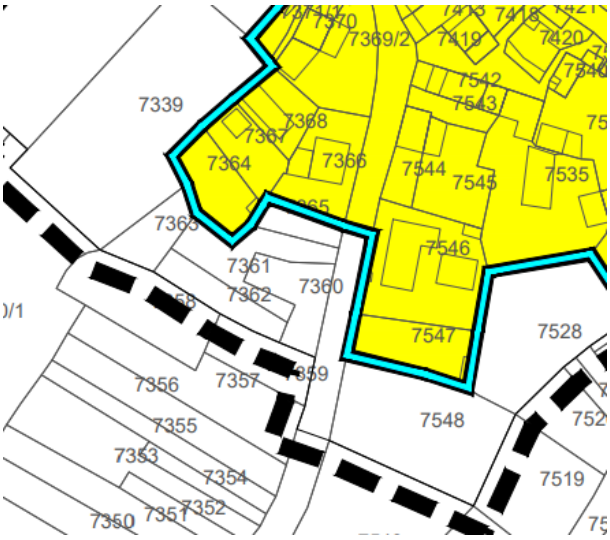
Površina u prometu: 730 m^2

Datum ugovora: 05.11.2021.

Cijena: 1.463,65 Eur – 2,01 €/m^2

USPOREDBA 5





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1488689
Datum pregleda	23.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4413556
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.08.2021
Površina u prometu	284,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.075,02
Datum ugovora	16.01.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LINDAR - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

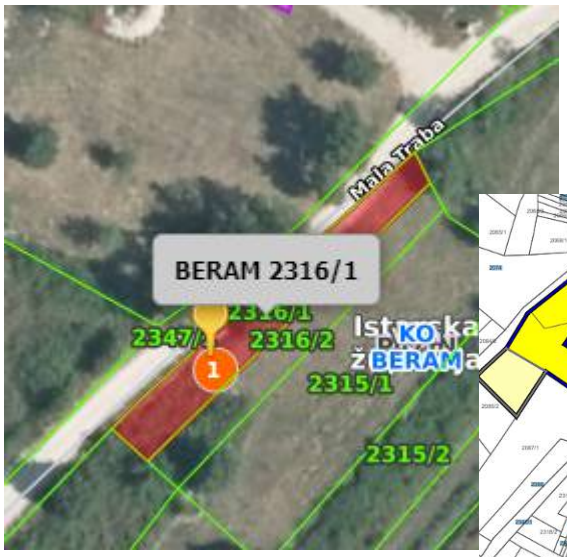
Katastar: k.č. 7360, k.o. Lindar

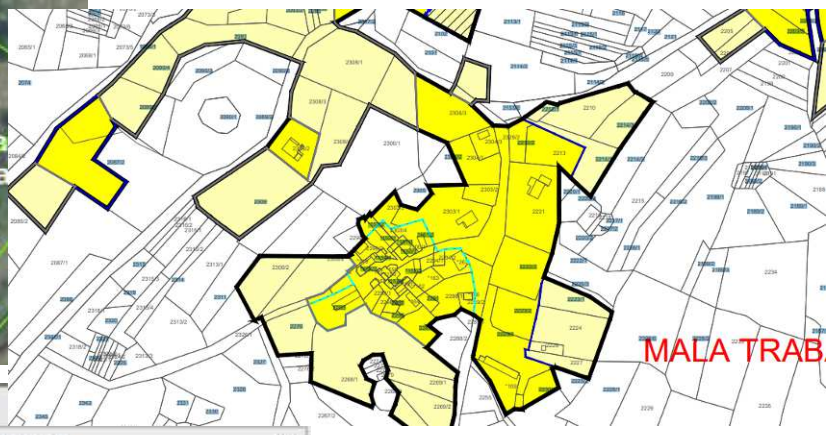
Površina u prometu: 284 m^2

Datum ugovora: 16.01.2020.

Cijena: 1.075,02 Eur – 3,79 €/m^2

USPOREDBA 6





Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1538676
Datum pregleda	23.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4576932
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.11.2021
Površina u prometu	500,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.924,44
Datum ugovora	23.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRIVIŽ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Katastar: k.č. 2136/1 k.o. Beram

Površina u prometu: 500 m^2

Datum ugovora: 23.07.2021.

Cijena: 2.924,44 Eur – 5,85 €/m^2

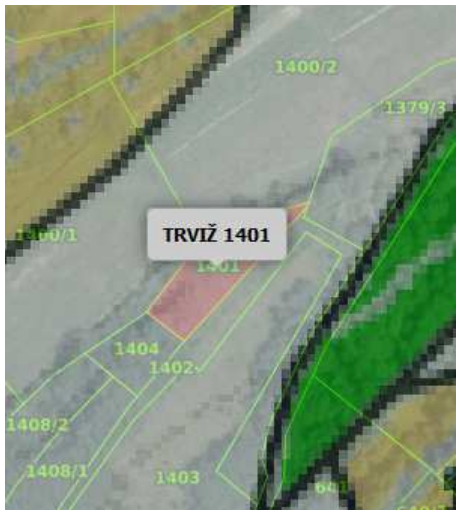
USPOREDBA 7





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1648401
Datum pregleda	14.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4728814
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.05.2022
Površina u prometu	1.543,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.320,84
Datum ugovora	15.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRIVIŽ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA



Zemljišna knjiga: k.č. 1401, k.o. Trviž

Površina u Zemljišnim knjigama: -

Katastar: k.č. 1401, k.o. Trviž

Površina u prometu: 1.543,00 m^2

Datum ugovora: 15.02.2022.

Cijena: 3.320,84 Eur – 2,15 €/m^2

USPOREDBA 8





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1713925
Datum pregleda	14.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4786978
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2022
Površina u prometu	388,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.325,20
Datum ugovora	06.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	HEKI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJODJELSKO TLO



Zemljišna knjiga: k.č. 6394/2, k.o. Pazin

Površina u Zemljišnim knjigama: 388 m^2

Katastar: k.č. 6394/2, k.o. Zabrežani

Površina u prometu: 388,00 m^2

Datum ugovora: 06.04.2022.

Cijena: 1.325,20 Eur – 3,42 €/m^2

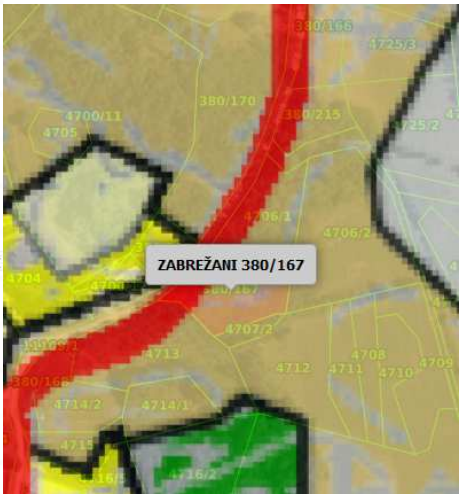
USPOREDBA 9





Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1686297
Datum pregleda	14.6.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4716269
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.06.2022
Površina u prometu	1.580,00
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.649,97
Datum ugovora	27.01.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BERTOŠI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA



Zemljišna knjiga: k.č. 380/167, k.o. Pazin

Površina u Zemljišnim knjigama: 1580 m^2

Katastar: k.č. 380/167, k.o. Zabrežani

Površina u prometu: 1.580,00 m^2

Datum ugovora: 27.01.2022.

Cijena: 4.649,97 Eur – 2,94 €/m^2

4.1.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (ZK.Č.11694 K.O.PAZIN)

Građevinsko zemljište
Dubravica, Pazin

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	PAZIN	PAZIN	PAZIN, LOVRIN	PAZIN	PAZIN, LOVRIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	Z.K.Č.	1424	43/1	-	34/1	4340/2	1922/95, 1922/96	-	-
	ZK. O.	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	K.Č.	204	1633	2802/3 i dr.	1582/1	3090	3180/19, 3180/20	2323/10	1577
	K.O.	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	978,00 m2	93,00 m2	5746,00 m2	94,00 m2	1498,00 m2	537,00 m2	6,00 m2	30,00 m2
	CIJENA	23.890,11 €	3.384,37 €	181.804,12 €	4.273,41 €	37.450,00 €	17.175,44 €	199,23 €	1.063,36 €
	JEDINIČNA CIJENA / M2	24,43 €/m2	36,39 €/m2	31,64 €/m2	45,46 €/m2	25,00 €/m2	31,98 €/m2	33,21 €/m2	35,45 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.09.2022.	18.08.2022.	04.08.2022.	20.07.2022.	25.04.2022.	02.02.2022.	01.02.2022.	19.01.2022.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina
	GUP / UPU / DPU	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	UPU "Drščevka 2"	GUP Grada Pazina
	NAMJENA	S	S	S	S	S	M2	S	S
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	1	0,5	0,5
	Odabrana vrijednost	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	1	0,5	0,5
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	1.	2.	1.	2.	1.	2.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 14	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 2	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 2	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - STAMBENO 11
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	139,65	139,65	139,65	139,65	140,80	132,32	132,32	132,32
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,05	1,05	1,05	1,04	1,10	1,10	1,10
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	1,00	0,72	0,72
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	80,00%	100,00%	80,00%	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,80	1,00	0,80	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	20,46 €/m2	38,10 €/m2	26,50 €/m2	47,59 €/m2	20,77 €/m2	20,47 €/m2	36,69 €/m2	39,16 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**31,22 €/m2**							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE / M2	-10,76 €/m2	6,88 €/m2	-4,72 €/m2	16,37 €/m2	-10,45 €/m2	-10,74 €/m2	5,47 €/m2	7,94 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-34,47%	22,04%	-15,12%	52,46%	-33,48%	-34,41%	17,52%	25,45%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	NE	NE	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE / M2		38,10 €	26,50 €				36,69 €	39,16 €
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		47,33	22,26				29,92	63,12
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	162,63	STANDARDNA DEVIJACIJA	7,36	20,97%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			14,73
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**36,11 €/m2**							

Građevinsko zemljište	**K.Č. 11694**			
Dubravica, Pazin				

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE**
Prosječna cijena		35,11 €/m2
Ukupna površina zemljišta		93,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	93,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	35,11 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**3.265,21 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**

DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**3.265,21 €**
ZAOKRUŽENO		**3.270,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**35,16 €/m2**

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11685
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/3
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	882,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	**52.299,25 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M1
Indeks na dan procjene - DZS	146,19
Mjera građevinskog korištenja (k_i) - POSTOJEĆA	1,07
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,03

Građevinsko zemljište
Dubravica, Pazin

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	PAZIN	PAZIN	PAZIN, LOVRIN	PAZIN	PAZIN, LOVRIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	Z.K.Č.	1424	43/1	-	34/1	4340/2	1922/95, 1922/96	-	-
	ZK. O.	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	K.Č.	204	1633	2802/3 i dr.	1582/1	3090	3180/19, 3180/20	2323/10	1577
	K.O.	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	978,00 m2	93,00 m2	5746,00 m2	94,00 m2	1498,00 m2	537,00 m2	6,00 m2	30,00 m2
	CIJENA	23.890,11 €	3.384,37 €	181.804,12 €	4.273,41 €	37.450,00 €	17.175,44 €	199,23 €	1.063,36 €
	JEDINIČNA CIJENA / M2	24,43 €/m2	36,39 €/m2	31,64 €/m2	45,46 €/m2	25,00 €/m2	31,98 €/m2	33,21 €/m2	35,45 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.09.2022.	18.08.2022.	04.08.2022.	20.07.2022.	25.04.2022.	02.02.2022.	01.02.2022.	19.01.2022.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina
	GUP / UPU / DPU	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	UPU "Drščevka 2"	GUP Grada Pazina
	NAMJENA	S	S	S	S	S	M2	S	S
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	1	0,5	0,5
	Odabrana vrijednost	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	1	0,5	0,5
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	1.	2.	1.	2.	1.	2.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 14	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 2	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 2	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - STAMBENO 11
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	139,65	139,65	139,65	139,65	140,80	132,32	132,32	132,32
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,05	1,05	1,05	1,04	1,10	1,10	1,10
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	1,00	0,72	0,72
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,43	1,43	1,43	1,43	1,43	1,03	1,43	1,43
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	80,00%	100,00%	80,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,25	1,00	1,25	1,00	1,25	1,25	1,25
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	36,53 €/m2	68,03 €/m2	47,32 €/m2	84,98 €/m2	37,08 €/m2	45,70 €/m2	65,51 €/m2	69,93 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**56,88 €/m2**							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE / M2	-20,35 €/m2	11,14 €/m2	-9,57 €/m2	28,10 €/m2	-19,80 €/m2	-11,18 €/m2	8,62 €/m2	13,04 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-35,78%	19,59%	-16,82%	49,39%	-34,81%	-19,66%	15,16%	22,93%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	NE	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE / M2		68,03 €	47,32 €			45,70 €	65,51 €	69,93 €
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		124,14	91,55			125,06	74,38	170,16
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	585,30	STANDARDNA DEVIJACIJA	12,10	20,40%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			24,19
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**59,30 €/m2**							

Građevinsko zemljište	**K.Č. 11685**			
Dubravica, Pazin				

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE**
Prosječna cijena		59,30 €/m2
Ukupna površina zemljišta		882,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	882,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	59,30 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**52.299,25 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**

DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**52.299,25 €**

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11697
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/15
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	67,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	**6.860,57 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M1
Indeks na dan procjene - DZS	146,19
Mjera građevinskog korištenja (k_i) - POSTOJEĆA	2,86
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,79

Građevinsko zemljište
Dubravica, Pazin

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	PAZIN	PAZIN	PAZIN, LOVRIN	PAZIN	PAZIN, LOVRIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	Z.K.Č.	1424	43/1	-	34/1	4340/2	1922/95, 1922/96	-	-
	ZK. O.	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	K.Č.	204	1633	2802/3 i dr.	1582/1	3090	3180/19, 3180/20	2323/10	1577
	K.O.	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN	PAZIN
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	978,00 m2	93,00 m2	5746,00 m2	94,00 m2	1498,00 m2	537,00 m2	6,00 m2	30,00 m2
	CIJENA	23.890,11 €	3.384,37 €	181.804,12 €	4.273,41 €	37.450,00 €	17.175,44 €	199,23 €	1.063,36 €
	JEDINIČNA CIJENA / M2	24,43 €/m2	36,39 €/m2	31,64 €/m2	45,46 €/m2	25,00 €/m2	31,98 €/m2	33,21 €/m2	35,45 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.09.2022.	18.08.2022.	04.08.2022.	20.07.2022.	25.04.2022.	02.02.2022.	01.02.2022.	19.01.2022.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina	PPU Grada Pazina
	GUP / UPU / DPU	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	GUP Grada Pazina	UPU "Drščevka 2"	GUP Grada Pazina
	NAMJENA	S	S	S	S	S	M2	S	S
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	1	0,5	0,5
	Odabrana vrijednost	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	1	0,5	0,5
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	1.	2.	1.	2.	1.	2.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 14	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 2	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJEŠOVITO 2	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - STAMBENO 11
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	139,65	139,65	139,65	139,65	140,80	132,32	132,32	132,32
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,05	1,05	1,05	1,04	1,10	1,10	1,10
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	1,00	0,72	0,72
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	2,47	2,47	2,47	2,47	2,47	1,79	2,47	2,47
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	80,00%	100,00%	80,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,25	1,00	1,25	1,00	1,25	1,25	1,25
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	63,08 €/m2	117,47 €/m2	81,71 €/m2	146,75 €/m2	64,03 €/m2	78,92 €/m2	113,12 €/m2	120,76 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**98,23 €/m2**							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE / M2	-35,15 €/m2	19,24 €/m2	-16,52 €/m2	48,52 €/m2	-34,20 €/m2	-19,31 €/m2	14,89 €/m2	22,53 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-35,78%	19,59%	-16,82%	49,39%	-34,81%	-19,66%	15,16%	22,93%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	NE	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE / M2		117,47 €	81,71 €			78,92 €	113,12 €	120,76 €
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		370,20	273,01			372,94	221,82	507,42
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.745,39	STANDARDNA DEVIJACIJA	20,89	20,40%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			41,78
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**102,40 €/m2**							

Građevinsko zemljište	**K.Č. 11697**			
Dubravica, Pazin				

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE**
Prosječna cijena		102,40 €/m2
Ukupna površina zemljišta		67,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	67,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	102,40 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**6.860,57 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**

DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**6.860,57 €**

NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (ZK.Č.11686 K.O.PAZIN)

Dubravica, Pazin
Negrađevinsko zemljište

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	LOVRIN, PAZIN	LOVRIN, PAZIN	LINDAR, PAZIN	LINDAR, PAZIN	LINDAR, PAZIN	BERAM, PAZIN	TRVIŽ, PAZIN	HEKI, PAZIN	BERTOŠI, PAZIN
	Z.K.Č.			-	-	-		1401	6394/2	380/167
	ZK. O.	PAZIN	PAZIN	LINDAR	LINDAR	LINDAR	BERAM	TRVIŽ	PAZIN	PAZIN
	K.Č.	3035	3030	6854	7499	7360	2316/1	1401	6394/2	380/167
	K.O.	PAZIN	PAZIN	LINDAR	LINDAR	LINDAR	BERAM	TRVIŽ	ZABREŽANI	ZABREŽANI
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	4.405,04 €	7.565,00 €	792,00 €	1.463,65 €	1.075,02 €	2.924,44 €	3.320,84 €	1.325,20 €	4.649,97 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	555,26 m2	1513,00 m2	262,00 m2	730,00 m2	284,00 m2	500,00 m2	1543,00 m2	388,00 m2	1580,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	7,93 €/m2	5,00 €/m2	3,02 €/m2	2,01 €/m2	3,79 €/m2	5,85 €/m2	2,15 €/m2	3,42 €/m2	2,94 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.09.2021.	20.07.2021.	08.03.2021.	08.03.2021.	16.01.2020.	23.07.2021.	15.02.2022.	06.04.2022.	27.01.2022.
	PROSTORNI PLAN	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina	PPU grada Pazina
	GUP / UPU / DPU	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	NAMJENA	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.
	CJENOVNI BLOK	LOVRIN- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	LOVRIN- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	LINDAR - ŠUMA	LINDAR - ŠUMA	LINDAR - ŠUMA	TRIVIŽ - ŠUMA	TRIVIŽ - ŠUMA	HEKI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	BERTOŠI - ŠUMA
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				NISKA CIJENA			NISKA CIJENA		
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	122,62	122,62	115,71		109,31	122,62		140,80	132,32
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,19	1,19	1,26		1,34	1,19		1,04	1,10
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	9,46 €/m2	5,96 €/m2	3,82 €/m2		5,06 €/m2	6,97 €/m2		3,55 €/m2	3,25 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**5,44 €/m2**								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	4,02 €/m2	0,52 €/m2	-1,62 €/m2		-0,38 €/m2	1,53 €/m2		-1,89 €/m2	-2,19 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	73,90%	9,60%	-29,78%		-6,92%	28,21%		-34,80%	-40,22%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA		DA	DA		NE	NE
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		5,96 €/m2	3,82 €/m2		5,06 €/m2	6,97 €/m2			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,27	2,62		0,14	2,35			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	5,39	STANDARDNA DEVIJACIJA	1,34	24,58%			DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		2,681258687
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**5,45 €/m2**								

Dubravica, Pazin	**K.Č. 11686**			
Negrađevinsko zemljište				

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE**
Prosječna cijena		5,45 €/m2
Ukupna površina zemljišta		306,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	306,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	5,45 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**1.667,70 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**

DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**1.667,70 €**
ZAOKRUŽENO		**1.670,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**5,46 €/m2**

DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

Izvor: Državni zavod za statistiku

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Pazin, z.k.ul. 5364 i 3409, k.o. Pazin, razumno predstavlja iznos od:

1. POSLOVNI PROSTOR BR.1 na zk.č.11685, k.o.Pazin

k.o. Pazin, z.k.ul. 5364

k.č. 11685 – PAZIN, DUBRAVICA ukupne površine 882 m^2

DVORIŠTE površine 512 m^2

ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pazin, Dubravica 2/5, 2/2, 2, 2/1 površine 370 m^2

2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „1“ **poslovni prostor u suterenu** koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m2, odnosno ukupne korisne površine 159,61 m2, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m2, odnosno korisne površine 60,75 m2 označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripatkom iznosi 286,18 m2, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m2,

213.000,00 Eur (1.604.848,50 kn)

3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „2“ - **poslovni prostor u prizemlju** koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m2, odnosno korisne površine 92,46 m2, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade :

72.200,00 Eur (543.990,90 kn)

POSLOVNI PROSTOR BR.1 na zk.č.11697, k.o.Pazin

15.400,00 Eur (16.031,30 kn)

POSLOVNI PROSTOR BR.2 na zk.č.11697, k.o.Pazin

13.200,00 Eur (99.455,40 kn)

k.o. Pazin, z.k.ul. 3409

k.č. 11686 – DUBRAVICA, DVORIŠTE ukupne površine 306 m^2

1.670,00 Eur (12.582,62 kn)

k.č. 11694 – DUBRAVICA, DVORIŠTE ukupne površine 93 m^2

3.270,00 Eur (24.637,82 kn)

fiksni tečaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

***Tržišna vrijednost ne uzima u obzir**: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).*

Rijeka, 23.06.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1.PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00.,73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15,94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17,98/19)

2.GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19,59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (https://geoportal.dgu.hr/)
- Državni zavod za statistiku, RH (https://www.dzs.hr/)
- E-Nekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (https://vidiplan.pgz.hr/)
- Portal Grada Rijeke (https://www.rijeka.hr/)

5. LITERATURA

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

PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine
- uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine
- elaborat etažnog vlasništva
- tlocrt suterena - Dubravica 2/4, Pazin
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 16.10.2023. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322440, PAZIN

Broj ZK uloška: 5364

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12085/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	11685	**PAZIN, DUBRAVICA**			**882**	
		DVORIŠTE			512	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pazin, Dubravica 2, 2/1, 2/2, 2/5			370	
		UKUPNO:			**882**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 26.06.2023.g. pod brojem Z-12085/2023 Prvenstveni red upisa: Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od 19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Zabilježba da je za zgradu izgrađenu na k.č. 11685, Redni broj 2083, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PAZIN, Dubravica 2/1, 2/2, 2/5, 2 sa 370 m 2 priložen akt: Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I-361-05/17-30/51, UrBroj: 2163/01-07-07-19-05 o 07. siječanj 2019. godine od strane Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Pazin	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „1“ poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od ulaza, četiri kancelarije, tri hodnika, dva wc-a, predprostora i arhive, ukupne tlocrtne površine 164,69 m2, odnosno ukupne korisne površine 159,61 m2, označen plavom bojom u Etažnom elaboratu zgrade kao posebni dio nekretnine. Posebnom dijelu „1“ pripada i prostor natkrivenog ulaza, dvaju spremišta i kotlovnice u suterenu kao pripadak, tlocrtne površine 121,49 m2, odnosno korisne površine 60,75 m2 označen istom bojom. Ukupna tlocrtna površina posebnog dijela „1“ sa pripatkom iznosi 286,18 m2, a ukupna korisna površina iznosi 220,35 m2, na kojem se dijelu uknjižuje pravo vlasništva u korist:**	
	STEČAJNA MASA IZA ARENA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 96972958039, VRH ČAVJE 9, ČAVLE 51218 DRAŽICE	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **16.10.2023. 08:50:28** Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela - „2“ - poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od hodnika, tri kancelarije i balkona, ukupne tlocrtne površine 94,33 m2, odnosno korisne površine 92,46 m2, označen zelenom bojom u Etažnom elaboratu zgrade, na kojem se dijelu uknjižuje pravo vlasništva u korist:		
STEČAJNA MASA IZA ARENA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 96972958039, VRH ČAVJE 9, ČAVLE 51218 DRAŽICE		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 26.06.2023.g. pod brojem Z-12085/2023 ZABILJEŽBA, s prijenosom k.č. 11685 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 13.06.2014. broj Z-1041/14 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci pod. br. 7 St-1080/13-27 od 06. lipnja 2014. g. upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka na k.č. 224/3 ZGR., 224/4 ZGR., 707/4, 707/5, 707/7, 718/8 upisane u A	
2.1	Zaprimljeno 26.06.2023.g. pod brojem Z-12085/2023 ZABILJEŽBA, s prijenosom k.č. 11685 prenosi se sljedeći upis: 3.1 Zaprimljeno 02.03.2015. broj Z-362/15 Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Rijeci pod. br. 7 St-1080/13-196 od 21. siječnja 2015.g. upisuje se zabilježba rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika na k.č. 224/3 zgr., 224/4 zgr., 707/4, 707/5, 707/7, 718/8 upisanim u A.	
3.1	Zaprimljeno 26.06.2023.g. pod brojem Z-12085/2023 ZABILJEŽBA, s prijenosom k.č. 11685 prenosi se sljedeći upis: 1.2 Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, - poništavanje i promjena broja kod k.č. 224/3 zgr zgrada uslijed spajanja u k.č. 11685 i k.č. 11686 te poništavanjem k.č. 224/4 zgr pod zgradom, dvorište sa 42 77 m2 uslijed spajanja u k.č. 11684, k.č. 11688, k.č. 11694, k.č. 11695, k.č. 11696, k.č. 11697 i na k.č. 11687, k.č. 11693 zabilježbe upisane u B- listu pod Z- 1041/14 i Z-362/15 odnose se i na novonastale k. č.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.10.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 16.10.2023. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322440, PAZIN

Broj ZK uloška: 3409

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12085/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	718/8	**DUBRAVICA**			**307**	
		DVORIŠTE			307	
2.	11684	**PAZIN, DUBRAVICA**			**2035**	
		DVORIŠTE			1356	
		POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9			144	
		POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8			72	
		POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7			463	
3.	11686	**DUBRAVICA**			**306**	
		DVORIŠTE			306	
4.	11687	**PAZIN, DUBRAVICA**			**11**	
		TRAFOSTANICA			11	
5.	11688	**PAZIN, DUBRAVICA**			**899**	
		DVORIŠTE			178	
		DVORIŠTE			267	
		KUĆA, Pazin, Dubravica 2/6			351	
		POMOĆNA ZGRADA			103	
6.	11689	**DUBRAVICA**			**280**	
		PUT			280	
7.	11693	**DUBRAVICA**			**86**	
		DVORIŠTE			86	
8.	11694	**DUBRAVICA**			**93**	
		DVORIŠTE			93	
9.	11695	**DUBRAVICA**			**416**	
		PUT			416	
10.	11696	**DUBRAVICA**			**104**	
		DVORIŠTE			104	
11.	11697	**DUBRAVICA**			**67**	
		DVORIŠTE			3	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **16.10.2023. 08:48:03** Stranica: 1

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			64	
		UKUPNO:			**4604**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od 19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Zabilježba da je za zgradu izgrađenu na k.č. 11684, Redni broj 1072, POSLOVNA ZGRADA, PAZIN, Dubravica 2/7 sa 463 m 2 priložen akt: Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I-361-05/17-30/51 UrBroj: 2163/01-07-07-19-05 od 07. siječanj 2019. godine od strane Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Pazin	
4.1	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od 19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Zabilježba da je za zgradu izgrađenu na k.č. 11684, Redni broj 3351, POSLOVNA ZGRADA, PAZIN, Dubravica 2/9 sa 144 m 2 priložen akt: Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I-361-05/17-30/50, UrBroj: 2163/01-07-07-19-05 od 07. siječanj 2019. godine od strane Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Pazin	
5.1	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od 19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Zabilježba da je za zgradu izgrađenu na k.č. 11684, Redni broj 3352, POSLOVNA ZGRADA, PAZIN, Dubravica 2/8 sa 72 m 2 priložen akt: Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I-361-05/17-30/51, UrBroj: 2163/01-07-07-19-05 od 07. siječanj 2019. godine od strane Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Pazin	
7.1	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od 19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Zabilježba da je za zgradu izgrađenu na k.č. 11688, Redni broj 35, KUĆA, PAZIN, Dubravica 2/6 sa 351 m2 priložen akt: Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I361-05/17-30/51 UrBroj: 2163/01-07-07-19-05 od 07. siječanj 2019. godine od strane Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Pazin	
8.1	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od 19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) Zabilježba da je za zgradu izgrađenu na k.č. 11688 , Redni broj 3353, POMOĆNA ZGRADA sa 103 m 2 priložen akt: Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta Klasa: UP/I-361- 05/17-30/51 UrBroj: 2163/01-07-07-19-05 od 07. siječanj 2019. godine od strane Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Pazin.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ARENA MODNA KUĆA D.O.O., PULA, RIVA 12		
2.1	Zaprimljeno 13.06.2014. broj Z-1041/14 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci pod. br. 7 St-1080/13-27 od 06. lipnja 2014.g. upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka na k.č. 224/3 ZGR., 224/4 ZGR., 707/4, 707/5, 707/7, 718/8 upisane u A.	
3.1	Zaprimljeno 02.03.2015. broj Z-362/15 Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Rijeci pod. br. 7 St-1080/13-196 od 21. siječnja 2015.g. upisuje se zabilježba rješenja o prodaji nekretnina stečajnog dužnika na k.č. 224/3 zgr., 224/4 zgr., 707/4, 707/5, 707/7, 718/8 upisanim u A.	
1.2	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, - poništavanje i promjena broja kod k.č. 224/3 zgr zgrada uslijed spajanja u k.č. 11685 i k.č. 11686 te poništavanjem k.č. 224/4 zgr pod zgradom, dvorište sa 42 77 m2 uslijed spajanja u k.č. 11684, k.č. 11688, k.č. 11694, k.č. 11695, k.č. 11696, k.č. 11697 i na k.č. 11687, k.č. 11693 zabilježbe upisane u B- listu pod Z- 1041/14 i Z-362/15 odnose se i na novonastale k. č.	na 1 (2.1), 1 (3.1)
1.3	Zaprimljeno 26.06.2023.g. pod brojem Z-12085/2023 ZABILJEŽBA, prijenosom k.č. 11685 u novi zk.ul. 5364 iste k.o. prenose se upisi pod Z - 1041/14, Z-362/15 i Z-5010/2023 za navedenu nekretninu.	na 1 (1.2), 1 (2.1), 1 (3.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 29.07.2013. broj Z-1387/13 Na temelju Prijedloga Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za imovinsko pravne poslove-Ispostava Pazin, Klasa: UP/I-943-04/13-01/348 od 26. srpnja 2013.g., upisuje se zabilježba postupka potpunog izvlaštenja na k.č. 707/5 upisane u A, na ime Republike Hrvatske.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj. 02. veljače 1998. Z-93/98 Sa prijenosom nekretnina u A prenosi se i slijedeći teret: Primlj. 1. ožujka 1965. Z-157/65 Na temelju rješenja Skupštine općine Pazin, br. 01-3632/2-1963 od 7.III.1964. uknjižuje se pravo služnosti popravka i održavanja vodovodne mreže u širini oko 3m sa svake strane preko k.č. 224/4 upisane u A, za korist: **KOMUNALNO PODUZEĆE "ISTARSKI VODOVOD" U BUZETU**		
1.2	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, - poništavanjem k.č. 224/4 zgr pod zgradom, dvorište sa 42 77 m2 uslijed spajanja u k.č. 11684, k.č. 11688, k.č. 11694, k.č. 11695, k.č. 11696, k.č. 11697 i na k.č. 11687, k.č. 11693 uknjižba prava služnosti upisana pod z- 93/98 (veza Z-157/65) odnosi se i na novonastale k.č.		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 05.02.2008. broj Z-303/08. Na temelju Ugovora o ostvarivanju prava služnosti prolaza od 31. siječnja 2008.g. ovjerenog kod Javnog bilježnika dana 31. siječnja 2008.god. pod br. OV-1910/08. uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza preko k.č. 718/8 upisane u A u širini od 3 metra uz rub susjedne k.č. 718/9 k.o. Pazin a u korist k.č. 706/8 upisane u zk. ul. broj 2701 k.o. Pazin.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 28.09.2017.g. pod brojem Z-28783/2017 ZABILJEŽBA, Temeljem odredbi čl. 34. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14) i prijedloga Hrvatskih autocesta d.o.o. za nepotpuno izvlaštenje nekretnina u z.k.o. Pazin (k.o. Pazin) osnivanjem prava služnosti u svrhu izgradnje i izmještanja infrastrukture u sklopu izgradnje autoceste A8 (Istarski ipsilon), dionica: Rogovići - Lupoglav, poddionica: Rogovići - Ivoli od km 0-252,73 (=km 23+120 dionica Rogovići - Kanfanar faza 2A) do km 6/500, faza 2b: Dopuna za puni profil autoceste, broj: 4211-200-8930-6/17/jko od 8. rujna 2017. godine, zabilježuje se vođenje postupka nepotpunog izvlaštenja koji se postupak vodi kod Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za imovinsko pravne poslove, Ispostava Pazin, pod posl.br. Klasa: UP/I-943-04/17-01/107, a glede kč.br. 707/5.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.10.2023.

Prilog 2: Izvod iz posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

Stanje na dan: 09.06.2023. 09:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PAZIN (Mbr. 322440)

Posjedovni list: 1578

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ARENA MODNA KUĆA D.O.O. PULA, RIVA 12, PULA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	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
		2105	**KOD TRIKOTAŽE**	**863**	**34**		
			ORANICA	863			
		2110	**DR. VJEKOSLAVA ZIDARI**	**460**	**34**		
			PUT	460			
		2111	**KOD SKLADIŠTA**	**2283**	**34**		
			HALA, KOD SKLADIŠTA	174			
			DVORIŠTE	2109			
		2112	**KOD TRIKOTAŽE**	**2906**	**21**		
			ORANICA	2867			
			ZGRADA	39			
		2120/1	**PAZIN, DUBRAVICA**	**2035**	**21**		
			POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7	463			
			POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9	144			
			POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8	72			
			DVORIŠTE	1356			
		2120/3	**PAZIN, DUBRAVICA**	**882**	**21**		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pazin, Dubravica 2/2, 2/1, 2, 2/5	370			
			DVORIŠTE	512			
		2120/4	**DUBRAVICA**	**306**	**21**		
			DVORIŠTE	306			
		2120/5	**PAZIN, DUBRAVICA**	**11**	**21**		
			TRAFOSTANICA	11			
		2120/6	**PAZIN, DUBRAVICA**	**899**	**21**		
			KUĆA, Pazin, Dubravica 2/6	351			
			POMOĆNA ZGRADA	103			
			DVORIŠTE	178			

1

Zgr	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
			DVORIŠTE	267			
		2120/9	**DUBRAVICA**	**280**	**21**		
			PUT	280			
		2120/10	**DUBRAVICA**	**86**	**21**		
			DVORIŠTE	86			
		2120/11	**DUBRAVICA**	**93**	**21**		
			DVORIŠTE	93			
		2120/12	**DUBRAVICA**	**416**	**21**		
			PUT	416			
		2120/13	**DUBRAVICA**	**104**	**21**		
			DVORIŠTE	104			
		2120/14	**DUBRAVICA**	**307**	**21**		
			DVORIŠTE	307			
		2120/15	**DUBRAVICA**	**67**	**21**		
			DVORIŠTE	3			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	64			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**11998**			

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

Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana

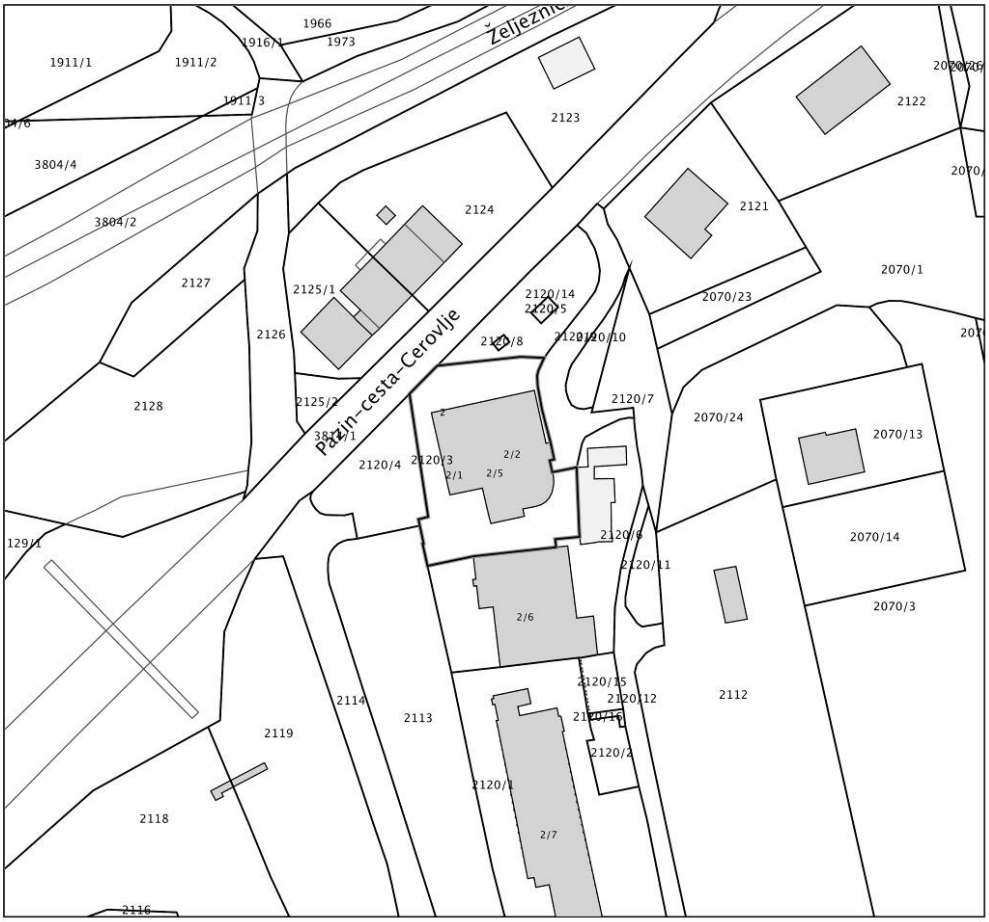
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PAZIN
k.č.br.: 2120/3

Stanje na dan: 09.06.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



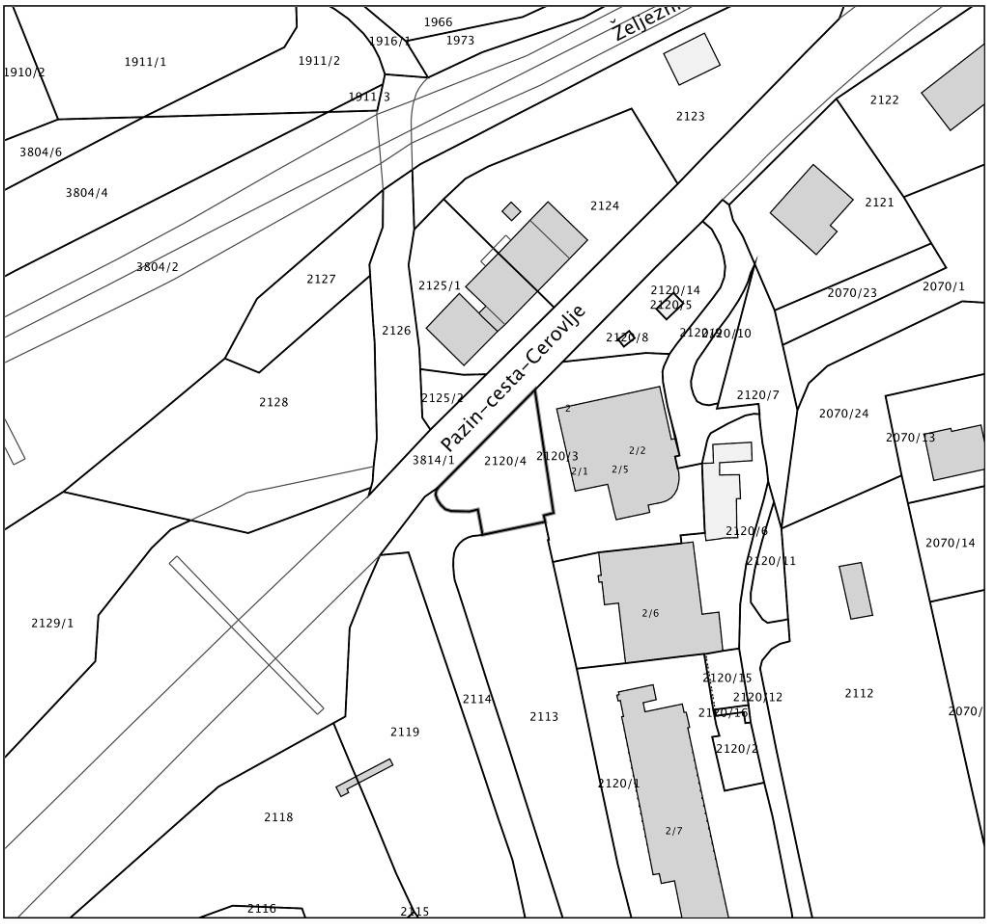
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PAZIN
k.č.br.: 2120/4

Stanje na dan: 09.06.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PAZIN
k.č.br.: 2120/11

Stanje na dan: 09.06.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PAZIN
k.č.br.: 2120/15

Stanje na dan: 09.06.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Prilog 4: Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine

Rješenje je postalo izvršno
dana 31. 1. 20 19.
Potpis:

Rješenje je postalo pravomoćno
dana 31. 1. 20 19
Potpis:

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija
Grad Pazin
Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-05/17-30/51
URBROJ: 2163/01-07-07-19-05
Pazin, 07.01.2019.

Istarska županija, Grad Pazin, Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, OIB 51383805259, po opunomoćeniku zastupan po odvjetniku Ivanu Vidaku iz Labina, Sv.Katarine 4 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

I. Utvrđuje se da su:

- građevina mješovite namjene (stambeno poslovna), 2. skupine,
- građevina stambene namjene (pomoćna), 2. skupine pomoćna građevina,
- građevina stambene namjene, 2. skupine,
- građevina stambene namjene, 2. skupine,
- građevina poslovne namjene, 2. skupine,
- građevina poslovne namjene, 2. skupine,

na novoformiranoj građevnoj čestici broj k.č. 2120/1 n.i. (224/3 zgr., 224/4 zgr., 718/8, 707/17 s.i.) k.o. Pazin (Pazin, Dubravica), izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

II. Podaci o građevini

- dimenzije građevine:
  - građevina stambeno poslovne namjene oznake A., Dubravica 2/5 je tlocrtnih dimenzija cca 19,0 x 15,0 m, visine do vijenca cca 11,25 m, te do sljemena cca 13,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena sa vanjskim stepeništem i ulazom tlocrtnih dimenzija cca 6,0 x 10,50 m,
  - građevina pomoćne namjene oznake B. je tlocrtnih dimenzija cca 10,50 x 7,0 m, visine cca 4,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena

- građevina stambene namjene oznake C. je tlocrtnih dimenzija cca 18,30 x 19,50 m, visine cca 8,50 m do vijenca, te do sljemena cca 10,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena
- građevina stambene namjene oznake D., Dubravica 2/4 i 2/3 je tlocrtnih dimenzija cca 9,80 x 5,60 m, visine cca 8,50 m do vijenca, te do sljemena cca 10,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena
- građevina poslovne namjene oznake E. je tlocrtnih dimenzija cca 14,70 x 10,0 + 20,0 x 7,0 + 10,50 x 3,0 m, visine cca 8,50 m do vijenca, te do sljemena cca 10,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena
- građevina poslovne namjene oznake F. je tlocrtnih dimenzija cca 7,70 x 8,50 m, visine cca 8,50 m do vijenca, te do sljemena cca 10,0 m, mjereno od niže kote uređenog terena

▪ način smještaja na čestici:

- građevina mješovite namjene (stambeno poslovna) je slobodnostojeća građevina katnosti S+P+1,
- građevina stambene namjene (pomoćna) pomoćna građevina je poluugrađena građevina katnosti S,
- građevina stambene namjene je poluugrađena građevina katnosti S+P+1,
- građevina stambene namjene je poluugrađena građevina katnosti S+P+1,
- građevina poslovne namjene je poluugrađena građevina katnosti P+1,
- građevina poslovne namjene je ugrađena građevina katnosti P+1.

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, OIB 51383805259 zastupan po odvjetniku Ivanu Vidaku iz Labina, Sv.Katarine 4, podneskom zaprimljenim dana 22.12.2017. godine, je zatražio izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevine iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje izdano po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pazin, KLASA: 935-08/14-02/251, URBROJ: 541-27-06/4-14-2, od 13.11.2014. godine da su na k.č.broj 2120/1 n.i. - k.č. 224/3 zgr., 224/4 zgr., 718/8, 707/17 s.i. k.o. Pazin evidentirane građevine prije 15. veljače 1968. godine i to:
- - građevina označena brojem 1. na kopiji katastarskog plana u površini od 360 m² izračunato sa DKP,
- - građevina označena brojem 2. na kopiji katastarskog plana u površini od 121 m² izračunato sa DKP,
- - građevina označena brojem 3. na kopiji katastarskog plana u površini od 392 m² izračunato sa DKP,

- - građevina označena brojem 4. na kopiji katastarskog plana u površini od 61 m^2 izračunato sa DKP,
- - građevina označena brojem 5. na kopiji katastarskog plana u površini od 489 m^2 izračunato sa DKP,
- - građevina označena brojem 6. na kopiji katastarskog plana u površini od 153 m^2 izračunato sa DKP.
- Uvjerenje izdano po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pazin, KLASA: 935-08/17-02/102, URBROJ: 541-27-06/4-17-2, od 14.4.2017. godine da su građevine označene kao A, B, C, D, E i F locirane na k.č.broj 2120/1 n.i. - k.č. 224/3 zgr., 224/4 zgr., 718/8, 707/17 s.i. k.o. Pazin prikazane na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968. godine,
- očevid obavljen dana 29.11.2018. godine

utvrđeno je da su građevine iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR7823400091832100002 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17. i 129/17.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

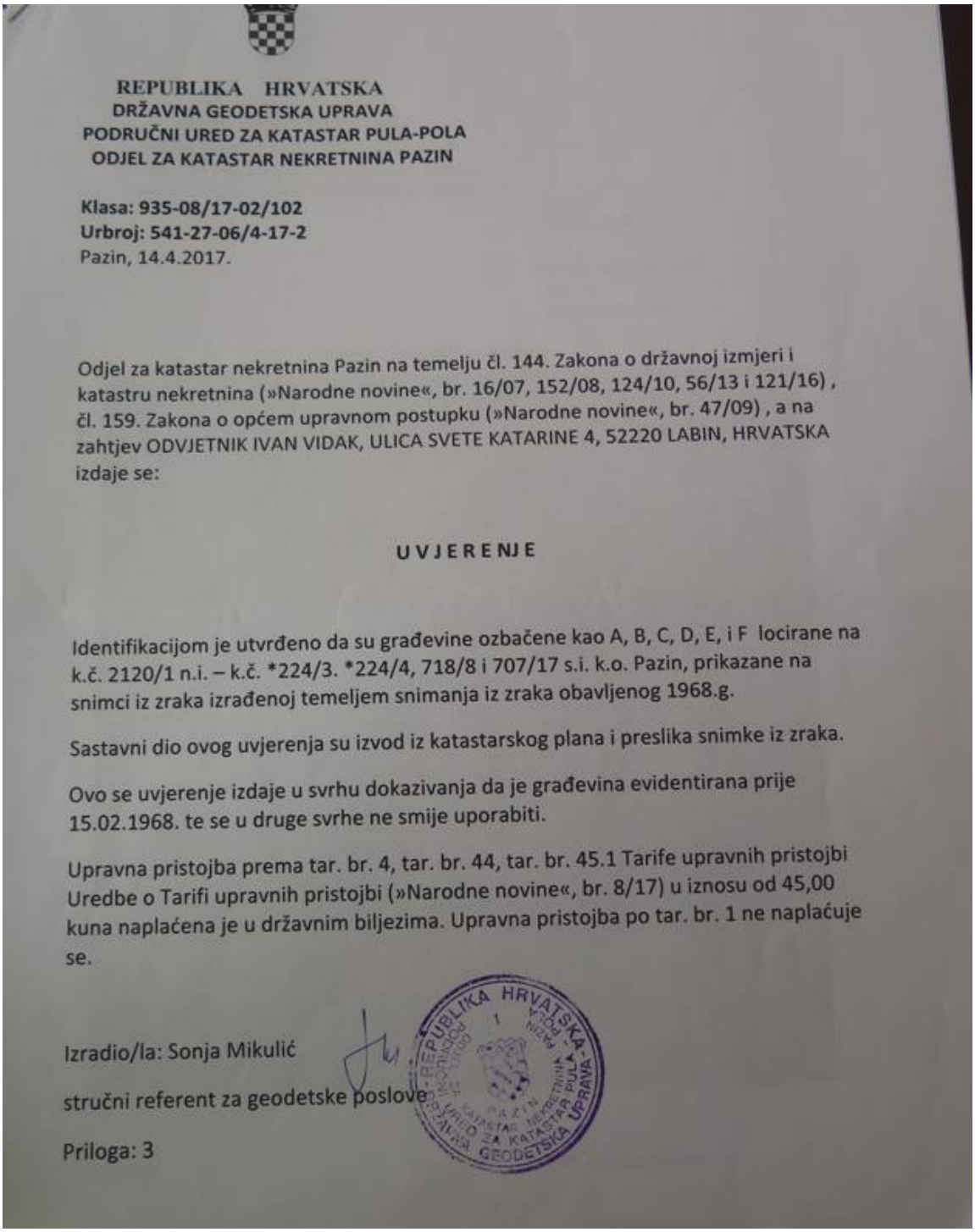
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

SAVJETNICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
Adisa Raković Kranjac, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, po opunomoćeniku zastupan po odvjetniku Ivanu Vidaku iz Labina, Sv.Katarine 4
2. Evidencija, ovdje (oglasiti na oglasnoj ploči)
3. U spis, ovdje

Prilog 5: Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAZIN

Klasa: 935-08/17-02/102
Urbroj: 541-27-06/4-17-2
Pazin, 14.4.2017.

Odjel za katastar nekretnina Pazin na temelju čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13 i 121/16) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09) , a na zahtjev ODVJETNIK IVAN VIDAK, ULICA SVETE KATARINE 4, 52220 LABIN, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Identifikacijom je utvrđeno da su građevine ozbačene kao A, B, C, D, E, i F locirane na k.č. 2120/1 n.i. – k.č. *224/3. *224/4, 718/8 i 707/17 s.i. k.o. Pazin, prikazane na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968.g.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i preslika snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tar. br. 4, tar. br. 44, tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 45,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Izradio/la: Sonja Mikulić

stručni referent za geodetske poslove

Priloga: 3

REPUBLIKA HRVATSKA PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA PAZIN ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

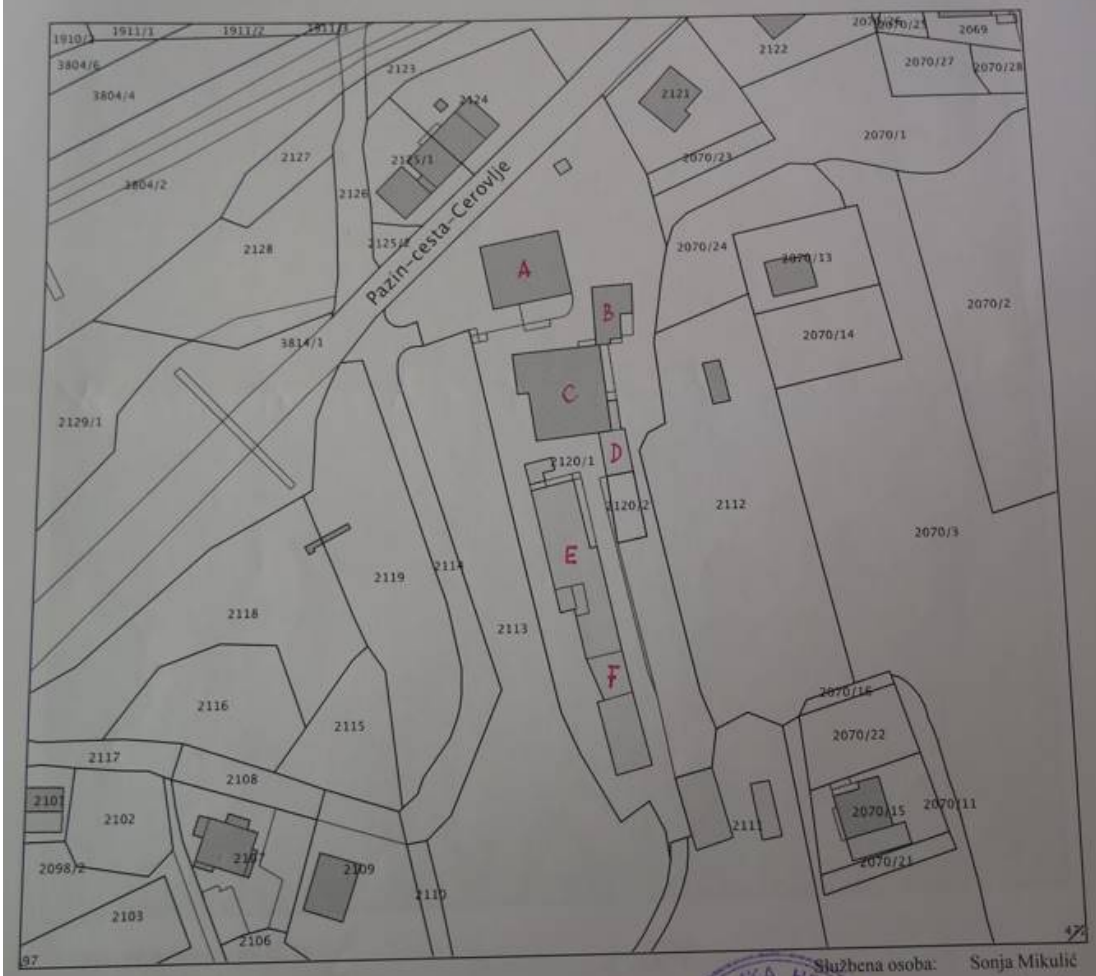
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

PAZIN, 14.04.2017.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 935-08/2017-02/102

Mjerilo 1:1300



Službena osoba: Sonja Mikulić
stručni referent za geodetske poslove

REPUBLIKA HRVATSKA – DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA – PAZIN

Prilog 6: Elaborat etažnog vlasništva

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ
Švalbina 7, Rijeka OIB 23206156984 mob 098 329 061



ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Građevina:	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE
Lokacija:	Dubravica 2/2, 2/1, 2, 2/5 , Pazin k.č. 2120/3 k.o. Pazin (z.k.č. 11685, z.k.ul. 3409 k.o. Pazina , z.k.ul. 2411 k.o. Pazin)
Izradio:	URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ
Odgovorna osoba:	Stalni sudski vještak JASMINKA LILIĆ, dipl. ing. građ.
Mjesto i datum:	Rijeka, travanj 2023.
Broj elaborata :	04-2023

SADRŽAJ:

1.OPĆI PODACI 3
1.2.Tehnički opis 4
1.3.Stanje nakon etažiranja 8
1.4.Vlasništvo po izvršenom etažiranju 9
2.NACRTI – nakon etažiranja 16
3.FOTOGRAFIJE 17
4.PRILOZI 18

1.OPĆI PODACI

1.2.Tehnički opis

Predmet etažnog upisa je:	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE
Mjesto i adresa:	Dubravica 2/2, 2/1, 2, 2/5 , Pazin
Podaci o čestici:	k.č. 2120/3 k.o. Pazin

UVOD

Predmet ovog elaborata je nekretnina – zgrada mješovite uporabe u Pazinu, Dubravica 2/2, 2/1, 2, 2/5, sagrađena na k.č. 2120/3 k.o. Pazin .

Katastarska čestica k.č. 2120/3 k.o. Pazin odgovara z.k.č. 11685 k.o. Pazin, upisano u z.k.ul. 3409 .

Za objekt je izdana ***Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.veljače 1968.godine ,*** Klasa: UP/I-361-05/17-30/51, Ur.br.: 2163/01 -07-07-19-05 ***, izdana u Pazinu , 07.01.2019. godine*** od strane Istarske županije, Grad Pazin, Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo,kojom se utvrđuje da je građevina stambeno poslovne namjene oznake A, Dubravica 2/5 tlocrtnih dimnezija cca 18,0 x 15,0 m , visine do vijenca cca 11,25 m, te do sljemena cca 13,0 m , mjereno od niže kote uređenog terena sa vanjskim stepeništem i ulazom tlocrtnih dimenzija cca 6,0 x 10,5 m. Građevina mješovite namjene (stambeno poslovna) je slobodno stojeća katnosti S+P+1.

Vlasnici nekretnine su:

ARENA MODNA KUĆA D.O.O. , Pula, Riva 12 (STEČAJNA MASA IZA ARENA D.O.O. U STEČAJU ,VRH ČAVJE 9, ČAVLE ,OIB 96972958039

Knjiga položenih ugovora
Prelac Josip , OIB 29039489118, Pazin, Dubravica 2 u 1/1
Fraj Gracijela, OIB 81605472593 , pazin, Dubravica 2 u 1/1

Prema očitovanju Državne nekretnine d.o.o. , Planinska ulica 1, Zagreb Klasa : 371-01/20-02/409 , Ur. broj : DN-6-01/1R-22-6 od 11. kolovoza 2022. godine Republika Hrvatska je vlasnik tri stana u Pazinu na adresi Dubravica 2 .

REDNI BROJ	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m^2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m^2)
	SUTEREN				
1.1.	Ulaz	3,49	26,76	1,00	26,76
1.2.	Kancelarija	3,49	57,01	1,00	57,01
1.3.	Hodnik	3,17	9,61	1,00	9,61
1.4.	Kancelarija	3,17	11,51	1,00	11,51
1.5.	Kancelarija	3,17	5,39	1,00	5,39
1.6.	Hodnik	3,47	2,89	1,00	2,89
1.7.	WC	3,47	1,55	1,00	1,55
1.8.	WC	3,47	1,69	1,00	1,69
1.9.	Hodnik	3,47	4,58	1,00	4,58
1.10.	Predprostor	2,87	10,10	1,00	10,10
1.11.	Kancelarija	2,87	23,43	1,00	23,43
1.12.	Arhiva	3,40	10,17	0,50	5,09
NU	Natkriveni ulaz	3,75	27,91	0,50	13,96
SP1	Spremište	2,77	22,50	0,50	11,25
SP2	Spremište	3,43	37,31	0,50	18,66
KO	Kotlovnica	3,43	33,77	0,50	16,89
	SUTEREN UKUPNO		**286,18**		**220,35**
	PRIZEMLJE				
2.1.	Kancelarija	3,28	28,44	1,00	28,44
2.2.	Kancelarija	3,28	21,81	1,00	21,81
2.3.	Hodnik	3,28	16,24	1,00	16,24
2.4.	Kancelarija	3,28	25,34	1,00	25,34
2.5.	Balkon		2,50	0,25	0,63
	UKUPNO		**94,33**		**92,46**
3.1.	Kuhinja i dnevni boravak	2,66	25,14	1,00	25,14
3.2.	Predprostor	2,74	2,55	1,00	2,55
3.3.	Kupaonica	2,74	4,59	1,00	4,59
3.4.	Predsoblje	2,66	5,59	1,00	5,59
3.5.	Soba	2,66	13,77	1,00	13,77
3.6.	Soba	2,66	14,55	1,00	14,55
	UKUPNO		**66,19**		**66,19**
4.1.	Ulaz	3,02	2,20	1,00	2,20
4.2.	Dnevni boravak i blagovaonica	3,02	14,80	1,00	14,80
4.3.	Hodnik	3,02	7,87	1,00	7,87
4.4.	Kupaonica	3,02	1,89	1,00	1,89
4.5.	Kuhinja	3,02	10,91	1,00	10,91

4.6.	Soba	3,02	11,90	1,00	11,90
4.7.	Soba	3,02	15,73	1,00	15,73
	UKUPNO		**65,30**		**65,30**
	PRVI KAT				
5.1.	Hodnik	2,26- 2,5	1,28	0,90	1,15
		od 2,5 - 3,08	3,09	1,00	3,09
5.2.	Kupaonica	2,26- 2,5	1,85	0,90	1,67
		od 2,5 - 2,82	2,45	1,00	2,45
5.3.	Izba	2,84- 3,08	1,92	1,00	1,92
5.4.	Kuhinja	3,02	15,29	1,00	15,29
5.5.	Soba	3,02	12,36	1,00	12,36
5.6.	Izba	3,02	2,15	1,00	2,15
5.7.	Dnevni boravak	3,02	25,17	1,00	25,17
	UKUPNO		**65,56**		**65,25**
6.1.	Hodnik	3,62	15,13	1,00	15,13
6.2.	Izba	3,62	2,42	1,00	2,42
6.3.	Kuhinja	3,62	14,17	1,00	14,17
6.4.	Kupaonica	3,62	4,71	1,00	4,71
6.5.	Soba	3,62	17,96	1,00	17,96
6.6.	Soba	3,62	24,14	1,00	24,14
6.7.	Dnevni boravak	3,62	27,73	1,00	27,73
6.8.	Balkon		3,70	0,25	0,93
	UKUPNO		**109,96**		**107,19**
7.1.	Hodnik	2,64	1,76	1,00	1,76
7.2.	Kupaonica	2,64	3,85	1,00	3,85
7.3.	Soba	2,64	10,50	1,00	10,50
7.4.	Kuhinja i dnevni boravak	2,64	8,43	1,00	8,43
	UKUPNO		**24,54**		**24,54**
	ZAJEDNIČKI DJELOVI				
	PRIZEMLJE				
ZD1	Stubište		17,07	0,25	4,27
ZD2	Terasa		49,75	0,25	12,44
ZD3	Hodnik	3,28	7,64	1,00	7,64
SP2	SPREMIŠTE H = 0,0 - 2,85 M	2,2-2,85	1,27	0,50	0,64
		1,0-2,2	2,34	0,35	0,82
		0,3-1,00	1,36	0,15	0,20
		0- 0,30	0,59	0,00	0,00
	UKUPNO		**80,02**		**26,00**

	PRVI KAT				
ZD4	Stubište		9,51	0,25	2,38
ZD5	Terasa		39,99	0,25	10,00
ZD6	Hodnik	2,64	3,42	1,00	3,42
	ZAJEDNIČKI DJELOVI UKUPNO		**52,92**		**15,80**
	SVEUKUPNO:		**845,00**		**683,07**

1.3.Stanje nakon etažiranja

POSEBNI DIJELOVI

POSLOVNI PROSTOR BR. 1 U SUTERENU **KVP - M2**

plava

1.1.	Ulaz		26,76	m^2
1.2.	Kancelarija		57,01	m^2
1.3.	Hodnik		9,61	m^2
1.4.	Kancelarija		11,51	m^2
1.5.	Kancelarija		5,39	m^2
1.6.	Hodnik		2,89	m^2
1.7.	WC		1,55	m^2
1.8.	WC		1,69	m^2
1.9.	Hodnik		4,58	m^2
1.10.	Predprostor		10,10	m^2
1.11.	Kancelarija		23,43	m^2
1.12.	Arhiva K = 0,5		5,09	m^2
	POSLOVNI PROSTOR BR. 1 U SUTERENU		**159,61**	**m^2**
	PRIPADAK			
NU	Natkriveni ulaz	K = 0,5	13,96	m^2
SP1	Spremište	K = 0,5	11,25	m^2
SP2	Spremište	K = 0,5	18,66	m^2
KO	Kotlovnica	K = 0,5	16,89	m^2
	PRIPADAK UKUPNO		**60,75**	m^2
	UKUPNA KV POVRŠINA PP 1		**220,35**	**m^2**

VLASNIK: **ARENA MODNA KUĆA D.O.O. , PULA, RIVA 12**

POSLOVNI PROSTOR BR. 2 U PRIZEMLJU

zelena

2.1.	Kancelarija	28,44	m^2
2.2.	Kancelarija	21,81	m^2
2.3.	Hodnik	16,24	m^2
2.4.	Kancelarija	25,34	m^2
2.5.	Balkon k = 0,25	0,63	m^2
	POSLOVNI PROSTOR BR. 2 U PRIZEMLJU	**92,46**	**m^2**
	UKUPNA KV POVRŠINA PP 2	**92,46**	**m^2**

VLASNIK: **ARENA MODNA KUĆA D.O.O. , PULA, RIVA 12**

STAN BROJ 1 U PRIZEMLJU

oker

3.1.	Kuhinja i dnevni boravak	25,14	m^2
3.2.	Predprostor	2,55	m^2
3.3.	Kupaonica	4,59	m^2
3.4.	Predsoblje	5,59	m^2
3.5.	Soba	13,77	m^2
3.6.	Soba	14,55	m^2
	UKUPNA KV POVRŠINA STAN BR. 1 U PRIZEMLJU	**66,19**	**m^2**

VLASNIK: **REPUBLIKA HRVATSKA**

STAN BROJ 2 U PRIZEMLJU

žuta

4.1.	Ulaz	2,20	m^2
4.2.	Dnevni boravak i blagovaonica	14,80	m^2
4.3.	Hodnik	7,87	m^2
4.4.	Kupaonica	1,89	m^2
4.5.	Kuhinja	10,91	m^2
4.6.	Soba	11,90	m^2
4.7.	Soba	15,73	m^2
	UKUPNA KV POVRŠINA STAN BR. 2 U PRIZEMLJU	**65,30**	**m^2**

VLASNIK: **REPUBLIKA HRVATSKA**

STAN BROJ 3 NA 1. KATU

crvena

5.1.	Hodnik	4,24	m^2
5.2.	Kupaonica	4,12	m^2
5.3.	Izba	1,92	m^2
5.4.	Kuhinja	15,29	m^2
5.5.	Soba	12,36	m^2
5.6.	Izba	2,15	m^2
5.7.	Dnevni boravak	25,17	m^2

UKUPNA KV POVRŠINA STAN BR. 3 NA 1. KATU	**65,25**	**m²**

VLASNIK: REPUBLIKA HRVATSKA

STAN BROJ 4 NA 1. KATU

ljubičasta

6.1.	Hodnik	15,13	m²
6.2.	Izba	2,42	m²
6.3.	Kuhinja	14,17	m²
6.4.	Kupaonica	4,71	m²
6.5.	Soba	17,96	m²
6.6.	Soba	24,14	m²
6.7.	Dnevni boravak	27,73	m²
6.8.	Balkon K= 0,25	0,93	m²
	UKUPNA KV POVRŠINA STAN BR. 4 NA 1. KATU	**107,19**	**m²**

VLASNIK: PRELAC JOSIP

STAN BROJ 5 NA 1. KATU

tirkizna

7.1.	Hodnik	1,76	m²
7.2.	Kupaonica	3,85	m²
7.3.	Soba	10,50	m²
7.4.	Kuhinja i dnevni boravak	8,43	m²
	UKUPNA KV POVRŠINA STAN BR. 5 NA 1. KATU	**24,54**	**m²**

VLASNIK: FRAJ GRACIJELA

siva **ZAJEDNIČKI DIO (prizemlje, kat)**

ZD1	Stubište	17,07	m^2
ZD2	Terasa	49,75	m^2
ZD3	Hodnik	7,64	m^2
SP2	Spremište u prizemlju	5,56	m^2
ZD4	Stubište	9,51	m^2
ZD5	Terasa	39,99	m^2
ZD6	Hodnik	3,42	m^2
	UKUPNO KP ZAJEDNIČKI DIO :	**132,94**	**m^2**

siva **ZAJEDNIČKI DIO (prizemlje, kat)**

ZD1	Stubište K = 0,25	4,27	m^2
ZD2	Terasa K = 0,25	12,44	m^2
ZD3	Hodnik K = 1	7,64	m^2
ZD4	Stubište K =0,25	2,38	m^2
ZD5	Terasa K =0,25	10,00	m^2
ZD6	Hodnik K = 1	3,42	m^2
SP2	Spremište u prizemlju K =0,5;0,35;01,5	1,66	m^2
	UKUPNO KVP ZAJEDNIČKI DIO :	**41,80**	**m^2**

1.3.2.Vlasništvo po izvršenom etažiranju

Na temelju vlasničkog dijela, pravila građevinske struke i važećih propisa i regulative, izvršeno je etažiranje – dioba prikazom u nacrtnoj dokumentaciji u privitku elaborata, te iskazom kako se navodi.

Prilkom izrade elaborata korišteni su slijedeći pravilnici:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst - 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)
- Norme - HRN U C2.100 i HRN ISO 9836; 2002
- Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina, prijedlog HDSV, veljača 2015, verzija 1.04

-Prilog 1. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ
Švalbina 7, Rijeka OIB 23206156984 mob 098 329 061

RED. BR.	OPIS	POLOŽAJ BOJA	KORISNE POVRŠINE			PROSTORIJE	OCIJENA KORISNE VRIJEDNOSTI	KORISNA VRIJEDNOST KORISNIH POVRŠINA	UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST	UDIO KORISNE VRIJEDNOSTI POSEBNOG DIJELA	VLASNIK
			POSEBNI DIO	SPOREDNI DIO	PRIPADAK						
1.	PP 1	SUTEREN	154,52			Ulaz, 4 kancelarije , 3 hodnika, 2 wc-a, pretprostora	1,00	155	221	221 / 641 ili 345 / 1000	ARENA MODNA KUĆA D.O.O. , PULA , RIVA 12
		plava									
			10,17			arhiva	0,50	5			
					121,49	Natkriveni ulaz, 2 spremišta , kotlovnica	0,50	61			
2.	PP 2	PRIZEMLJE	92,46			3 kancelarije, hodnik, balkon	1,00	92	92	92 / 641 ili 144 / 1000	ARENA MODNA KUĆA D.O.O. , PULA , RIVA 12
		zelena									
3.	stan 1	PRIZEMLJE	66,19			Kuhinja i dnevni boravak, predprostor, kupaonica, predsoblje,2 sobe	1,00	66	66	66 / 641 ili 103 / 1000	REPUBLIKA HRVATSKA
		oker									
4.	stan 2	PRIZEMLJE	65,30			Ulaz, dnevni boravak i blagovaonica , hodnik, kupaonica, kuhinja, 2 sobe	1,00	65	65	65 / 641 ili 101 / 1000	REPUBLIKA HRVATSKA
		žuta									
5.	stan 3	1. KAT	65,25			Hodnik, 2 izbe, kuhinja, kupaonica, soba, dnevni boravak	1,00	65	65	65 / 641 ili 101 / 1000	REPUBLIKA HRVATSKA
		crvena									
6.	stan 4	1. KAT	107,19			Hodnik, izba, kuhinja, kupaonica, 2 sobe, dnevni boravak, balkon	1,00	107	107	107 / 641 ili 167 / 1000	PRELAC JOSIP
		ljubičasta									
7.	stan 5	1. KAT	24,54			Hodnik,kupaonica, soba, kuhinja i dnevni boravak	1,00	25	25	25 / 641 ili 39 / 1000	FRAJ GRACIJELA
		tirkizna									
SVEUKUPNO			585,62		121,49			641	641	1000 / 1000	

Stambeno -poslovna zgrada dijeli se na slijedeći način :

Poslovni prostor br. 1 u suterenu označen plavom bojom ukupne korisne površine 164,69 m2 koji se sastoji od : ulaza površine 26,76 m2, kancelarije površine 57,01 m2, hodnika površine 9,61 m2, kancelarije površine 11,51 m2, kancelarije površine 5,39 m2, hodnika površine 2,89 m2,WC-a površine 1,55 m2, WC-a površine 1,69 m2, hodnika površine 4,58 m2, predprostora površine 10,10 m2, kancelarije površine 23,43 m2, arhive površine 10,17 m2, ukupne korisne vrijednosti površina 159,61 m2.
Pripadak poslovnom prostoru je natkriveni ulaz površine 27,91 m2, spremište površine 22,50 m2, spremište površine 37,31 m2, kotlovnica površine 33,77 m2 , ukupne korisne površine 121,49 m2, korisne vrijednosti površina 60,75 m2

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta 345/1000 dijela .

Vlasnik je : ARENA MODNA KUĆA D.O.O., PULA , RIVA 12

Poslovni prostor br. 2 u prizemlju označen zelenom bojom ukupne korisne površine 94,33 m2 koji se sastoji od : kancelarije površine 28,44 m2, kancelarije površine 21,81 m2, hodnika površine 16,24 m2, kancelarije površine 25,34 m2, balkona površine 2,50 m2, ukupne korisne vrijednosti površina 92,46 m2.

Poslovni prostor se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta 144/100 dijela .

Vlasnik je : ARENA MODNA KUĆA D.O.O., PULA , RIVA 12

Stan broj 1 u prizemlju označen oker bojom ukupne korisne površine 66,19 m2 koji se sastoji od : kuhinje i dnevnog boravka površine 25,14 m2, predprostora površine 2,55 m2, kupaonice površine 4,59 m2, predsoblja površine 5,59 m2, sobe površine 13,77 m2, sobe površine 14,55 m2, ukupne korisne vrijednosti površina 66,19 m2.
Stan se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta 103/1000 dijela .

Vlasnik je : REPUBLIKA HRVATSKA

Stan broj 2 u prizemlju označen žutom bojom ukupne korisne površine 65,30 m2 koji se sastoji od : ulaza površine 2,20 m2, dnevnog boravka i blagovaonice površine 14,80 m2, hodnika površine 7,87 m2, kupaonice površine 1,89 m2, kuhinje površine 10,91 m2, sobe površine 11,90 m2, sobe površine 15,73 m2 , ukupne korisne vrijednosti površina 65,30 m2.
Stan se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta 101/1000 dijela .

Vlasnik je : REPUBLIKA HRVATSKA

Stan broj 3 na 1. katu označen crvenom bojom ukupne korisne površine 65,56 m2 koji se sastoji od : hodnika površine 4,37 m2, kupaonice površine 4,30 m2, izbe površine 1,92m2 , kuhinje površine 15,29 m2, sobe površine 12,36 m2, izbe površine 2,15 m2, dnevnog boravka površine 25,17 m2 , ukupne korisne vrijednosti površina 65,25 m2.
Stan se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta 101/1000 dijela .

Vlasnik je : REPUBLIKA HRVATSKA

Stan broj 4 na 1. katu označen ljubičastom bojom ukupne korisne površine 109,96 m2 koji se sastoji od : hodnika površine 15,13 m2, izbe površine 2,42 m2, kuhinje površine 14,17 m2, kupaonice površine 4,71 m2, sobe površine 17,96 m2, sobe površine 22,14 m2, dnevnog boravka površine 27,73 m2, balkona površine 3,70 m2, ukupne korisne vrijednosti površina 107,19 m2.

Stan se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta 167/1000 dijela .

Vlasnik je : PRELAC JOSIP

Stan broj 5 na 1. katu označen tirkiznom bojom ukupne korisne površine 24,54 m2 koji se sastoji od : hodnika površine 1,76 m2, kupaonice površine 3,85 m2, sobe površine 10,50 m2, kuhinje i dnevnog boravka površine 8,43 m2, ukupne korisne vrijednosti površina 24,54 m2.

Stan se povezuje s određenim idealnim dijelovima predmetne zgrade i pripadajućeg zemljišta 39/1000 dijela .

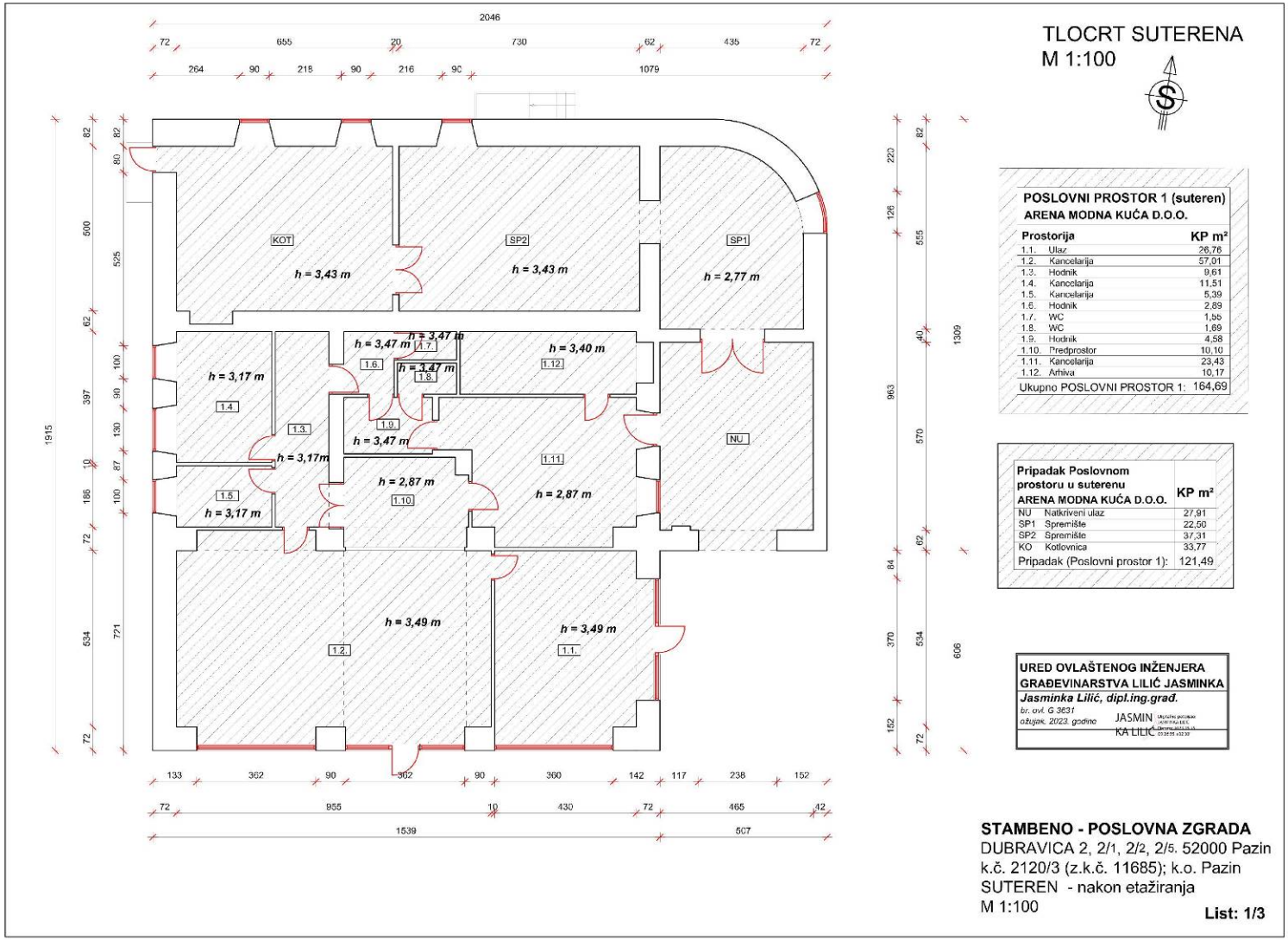
Vlasnik je : FRAJ GRACIJELA

Zajednički dijelovi zgrade označeni sivom bojom su :
Prizemlje : stubište površine 17,07 m2, terasa površine 49,75 m2, hodnik površine 7,64 m2, spremište 5,56 m2.
1.kat: stubište površine 9,51 m2, terasa površine 39,99 m2, hodnik površine 3,42 m2.
Ukupna korisna površina zajedničkih djelova zgrade je 132,94 m2, ukupna korisna vrijednosti površina zajedničkih dijelova je 41,80 m2.

Izradio: URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ

Odgovorna osoba: JASMINKA LILIĆ, dipl. ing. građ.

Rijeka, travanj 2023.



TLOCRT SUTERENA
M 1:100

POSLOVNI PROSTOR 1 (suteren)
ARENA MODNA KUĆA D.O.O.

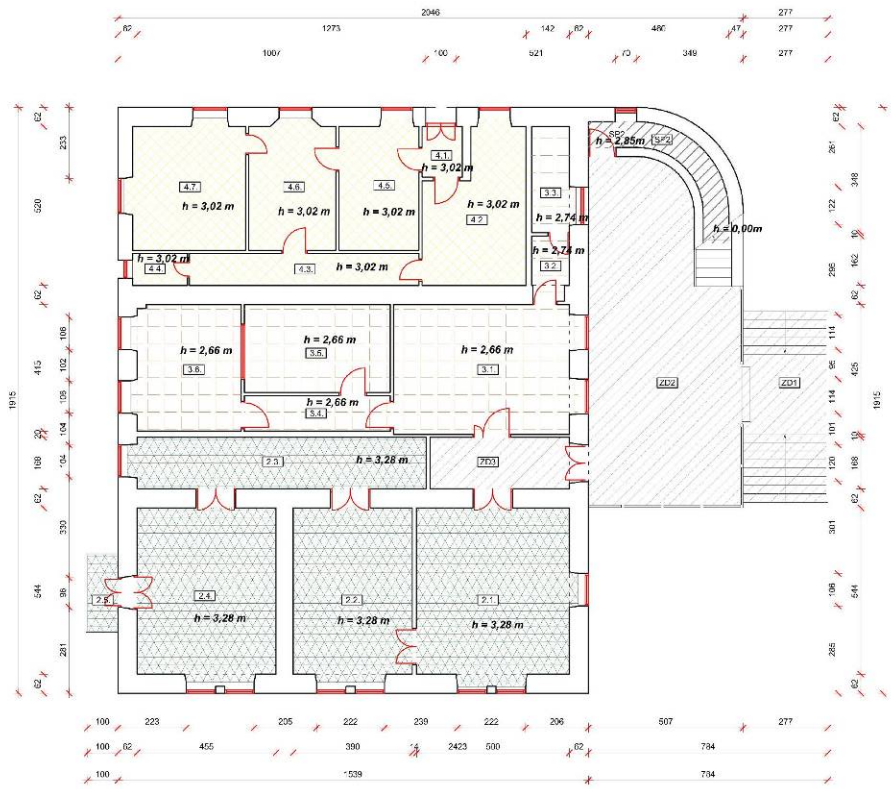
Prostorija		KP m²
1.1.	Ulaz	26,76
1.2.	Kancelarija	57,01
1.3.	Hodnik	9,61
1.4.	Kancelarija	11,51
1.5.	Kancelarija	5,39
1.6.	Hodnik	2,89
1.7.	WC	1,66
1.8.	WC	1,69
1.9.	Hodnik	4,58
1.10.	Predprostor	10,10
1.11.	Kancelarija	23,43
1.12.	Arhiva	10,17
Ukupno POSLOVNI PROSTOR 1:		164,69

Pripadak Poslovnom prostoru u suterenu ARENA MODNA KUĆA D.O.O.		KP m²
NU	Natkriveni ulaz	27,91
SP1	Spremište	22,50
SP2	Spremište	37,31
KO	Kotlovnica	33,77
Pripadak (Poslovni prostor 1):		121,49

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA LILIĆ JASMINKA
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.
br. ovl. G 3631
ožujak, 2023. godine
JASMINKA LILIĆ

STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA
DUBRAVICA 2, 2/1, 2/2, 2/5. 52000 Pazin
k.č. 2120/3 (z.k.č. 11685); k.o. Pazin
SUTEREN - nakon etažiranja
M 1:100

List: 1/3



TLOCRT
PRIZEMLJA
M 1:125

POSLOVNI PROSTOR 2 (PRIZEMLJE) ARENA MODNA KUĆA D.O.O.	
Prostorija	**KP m²**
2.1. Kancelarija	28,44
2.2. Kancelarija	21,81
2.3. Hodnik	16,24
2.4. Kancelarija	25,34
2.5. Balkon	2,50
Ukupno POSLOVNI PROSTOR 2:	94,33

STAN 1 (PRIZEMLJE) REPUBLIKA HRVATSKA	
Prostorija	**KP m²**
3.1. Kuhinja i dnevni boravak	25,11
3.2. Predprostor	2,55
3.3. Kupaonica	4,59
3.4. Predsoblje	5,59
3.5. Soba	13,77
3.6. Soba	14,59
Ukupno STAN 1:	66,19

STAN 2 (PRIZEMLJE) REPUBLIKA HRVATSKA	
Prostorija	**KP m²**
4.1. Ulaz	2,20
4.2. Dnevni boravak i blagovaonica	14,80
4.3. Hodnik	7,87
4.4. Kupaonica	1,89
4.5. Kuhinja	10,91
4.6. Soba	11,90
4.7. Soba	15,73
Ukupno STAN 2:	65,30

ZAJEDNIČKI DIJELOVI	
Prostorija	**KP m²**
ZD1 Stubište	17,07
ZD2 Terasa	49,75
ZD3 Hodnik	7,64
SP2 Spremište	5,56
Ukupno ZAJEDNIČKI DIJELOVI:	80,02

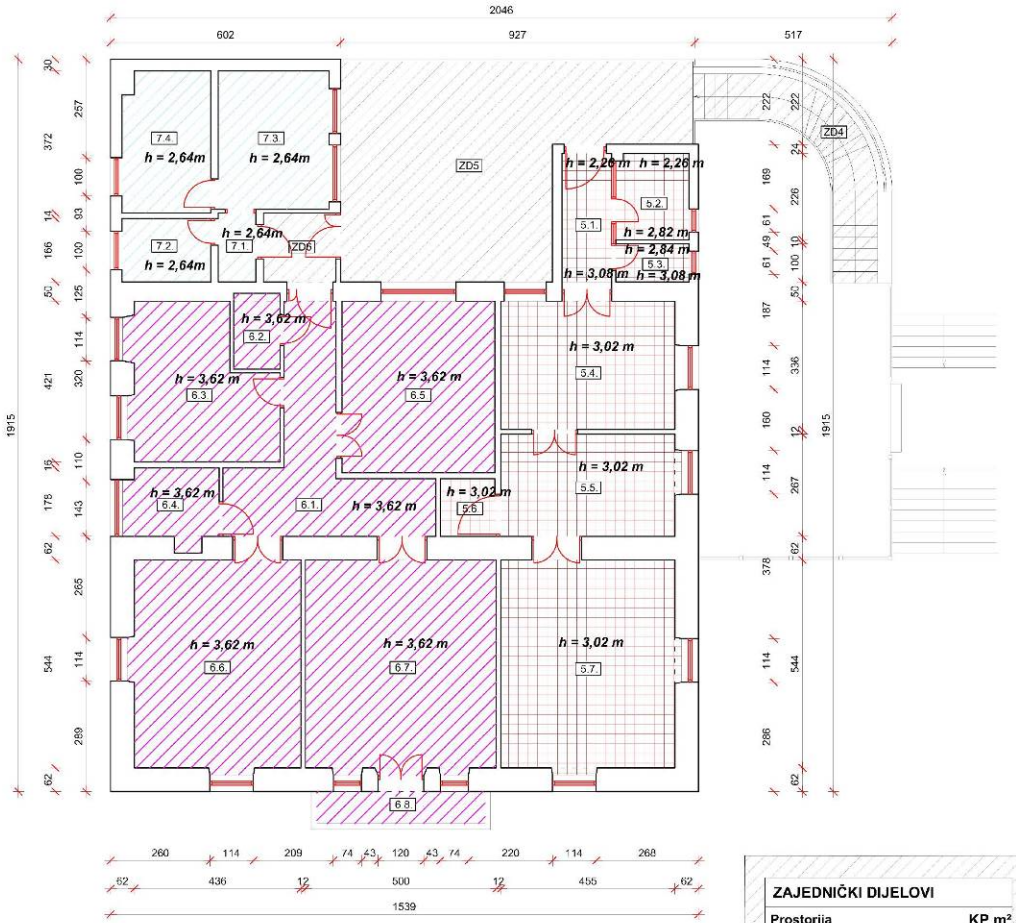
URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA LILIĆ JASMINKA

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.
br. ovl. G 3631

ožujak, 2023. godine

STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA
DUBRAVICA 2, 2/1, 2/2, 2/5, 52000 Pazin
k.č. 2120/3 (z.k.č. 11685); k.o. Pazin
PRIZEMLJE - nakon etažiranja
M 1:100

List: 2/3



TLOCRT 1. Kata
M 1:100

STAN 3 (1. kat)
REPUBLIKA HRVATSKA

Prostorija		KP m²
5.1.	Hodnik	4,37
5.2.	Kupaonica	4,30
5.3.	Izba	1,92
5.4.	Kuhinja	15,29
5.5.	Soba	12,36
5.6.	Izba	2,15
5.7.	Dnevni boravak	25,17
Ukupno STAN 3:		65,56

STAN 4 (1. kat)
PRELAC JOSIP

Prostorija		KP m²
6.1.	Hodnik	15,13
6.2.	Izba	2,42
6.3.	Kuhinja	14,17
6.4.	Kupaonica	4,71
6.5.	Soba	17,96
6.6.	Soba	24,14
6.7.	Dnevni boravak	27,73
6.8.	Balkon	3,70
Ukupno STAN 4:		109,96

STAN 5 (1. kat)
FRAJ GRACIJELA

Prostorija		KP m²
7.1.	Hodnik	1,76
7.2.	Kupaonica	3,85
7.3.	Soba	10,50
7.4.	Kuhinja i dnevni boravak	8,43
Ukupno STAN 5:		24,54

ZAJEDNIČKI DIJELOVI

Prostorija		KP m²
ZD4	Stubište	9,51
ZD5	Terasa	39,99
ZD6	Hodnik	3,42
Ukupno ZAJEDNIČKI DIJELOVI:		52,92

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA LILIĆ JASMINKA

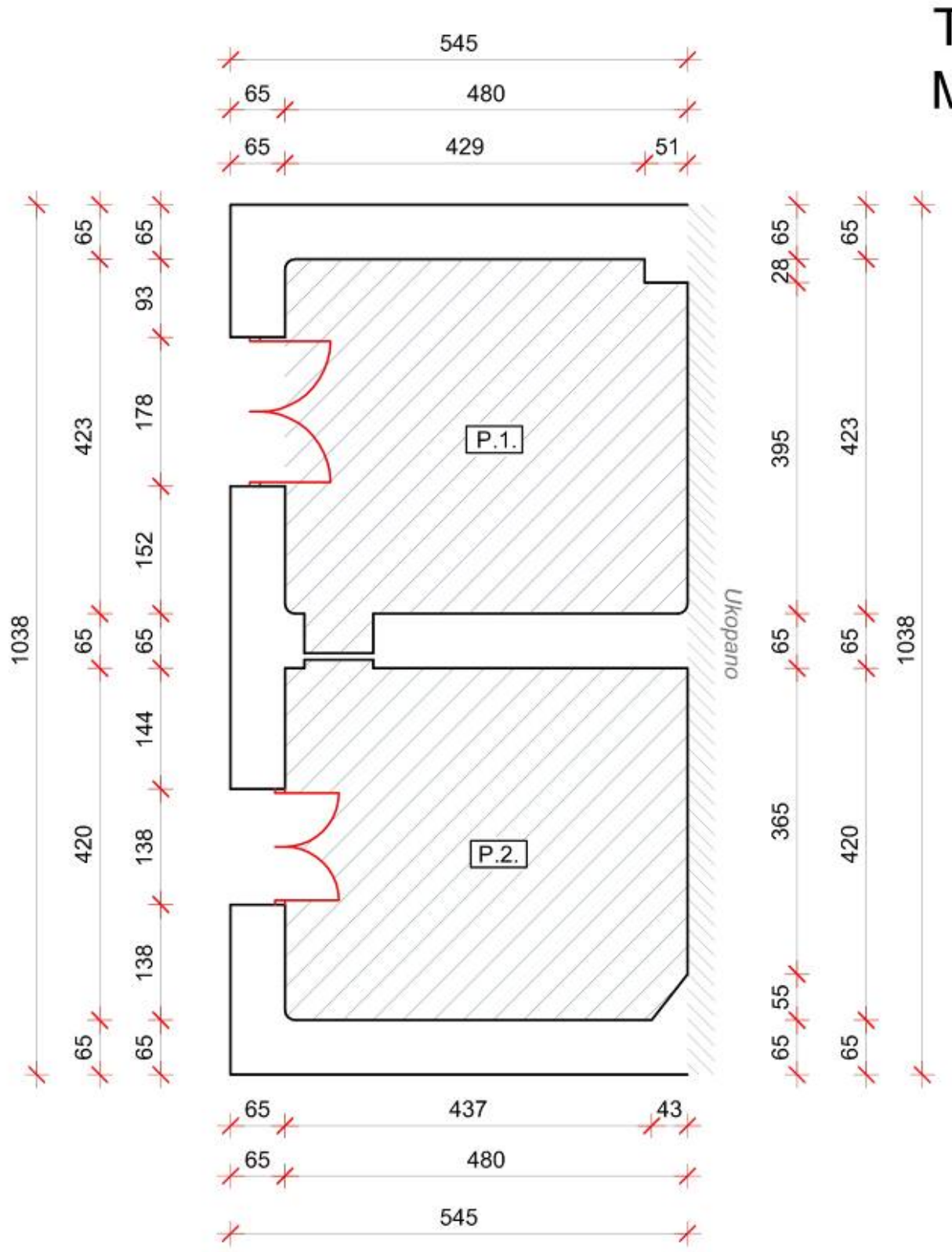
Jasminka Lilić, dipl.ing.grad.
br. ovl. G 3631
JASMIN LILIĆ
ožujak, 2023. godine

STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA
DUBRAVICA 2, 2/1, 2/2, 2/5, 52000 Pazin
k.č. 2120/3 (z.k.č. 11685); k.o. Pazin
1. KAT - nakon etažiranja
M 1:100

List: 3/3

Prilog 7: Tlocrt suterena - Dubravica 2/4, Pazin

TLOCRT SUTERENA
M 1:100



POSLOVNI PROSTOR 1 (suteren) ARENA MODNA KUĆA D.O.O.	
Prostorija	**m²**
P.1. Poslovni prostor	20,54
Ukupno POSLOVNI PROSTOR 1:	20,54

POSLOVNI PROSTOR 2 (suteren) ARENA MODNA KUĆA D.O.O.	
Prostorija	**m²**
P.2. Poslovni prostor	20,12
Ukupno POSLOVNI PROSTOR 2:	20,12

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA LILIĆ JASMINKA
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. *br. ovl. G 3631*
ožujak, 2022. godine

List: 1/3

STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA
DUBRAVICA 2/3 I 2/4, 52000 Pazin
k.č. 2120/1 (z.k.č. 224/4 ZGR); k.o. Pazin
Suteren - nakon etažiranja
M 1:100

Prilog 8: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15 , 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

R J E Š E N J E

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:
1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
2.5.4.97=#130D485238383738353936343935 37
L=RIJEKA
S=MOHOROVIĆ
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIĆ

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.
Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.