

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**

**23-06-2023**

**VRSTA NEKRETNINE** : KUĆA, POMOĆNA ZGRADA, POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE

**LOKACIJA** : DUBRAVICA 2/9, 2/8, 2/7, 2/6 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: 491.470,00 EUR**

.....  
Rijeka, 23.06.2023.

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	STEČANA MASA IZA ARENA MODNA KUĆA D.O.O., Vrh Čavje 9, Čavle
Adresa nekretnine	Dubravica 2/9, 2/8, 2/7 Pazin
Vrsta nekretnine	Poslovna zgrada
zk.ul.br.	3409
broj poduloška	-
zk.č.br.	11684
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/1
k.o.	Pazin
Površina zemljišta ukupno	2.035,00 m <sup>2</sup>
neto površina CCA	1.154,00 m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>389.000,00 €</b>
Troškovi građenja i opremanja (€/m <sup>2</sup> )	830,00 €/m <sup>2</sup>
Nova građevinska vrijednost nekretnine	957.820,00 €
<b>Legalitet</b>	<b>DA - legalna nekretnina</b>
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Priloženo
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	U postupku je upis u zemljišnu knjigu
Godina izgradnje	PRIJE 15.02.1968., CCA 1985 . ( Dubravica 2/9 )
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	Slabo
Stanje nekretnine	Slabo
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
Procjenitelj	Jasminka Lilić

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica 2/6, Pazin
Vrsta nekretnine	Kuća, pomoćna zgrada
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11688
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/6
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	899,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>85.000,00 €</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Održavanje zgrade	naročito loše
Stanje nekretnine	naročito loše , predviđa se uklanjanje nekretnine
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M1
Indeks na dan procjene - DZS	146,19
Mjera građevinskog korištenja (k <sub>i</sub> ) - postojeća	0,90
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	718/8
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/14
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	307,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>10.800,00 €</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
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 <sub>i</sub> )	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11693
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/10
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	86,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>3.020,00 €</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
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 <sub>i</sub> )	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11696
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/13
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	104,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>3.650,00 €</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
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 <sub>i</sub> )	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72

- 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. 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. TROŠKOVNA METODA – KONTROLNI IZRAČUN
6. 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. 3409**

k.č. 718/8 – DUBRAVICA DVORIŠTE površine 307 m<sup>2</sup>

k.č. 11684 – PAZIN, DUBRAVICA površine 2035 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE 1356 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/9 površine 144 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/8 površine 72 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/7 površine 463 m<sup>2</sup>

k.č. 11688 – PAZIN, DUBRAVICA površine 899 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE površine 178 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE površine 267 m<sup>2</sup>

KUĆA, PAZIN, DUBRAVICA 2/6 površine 351 m<sup>2</sup>

POMOĆNA ZGRADA površine 103 m<sup>2</sup>

k.č. 11693 – DUBRAVICA, DVORIŠTE površine 86 m<sup>2</sup>

k.č. 11696 – DUBRAVICA, DVORIŠTE površine 104 m<sup>2</sup>

#### **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,

uporabna dozvola za građevine izgrađene na  
teemlju akta za građenje izdanog do 1.listopada  
2007. godine, uvjerenje o vremenu evidentiranja  
građevine

### **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. 3409.

U zemljoknjižnom izvratku ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnina (*vidi priloženi vlasnički list*).

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

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

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

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 m<sup>2</sup> 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

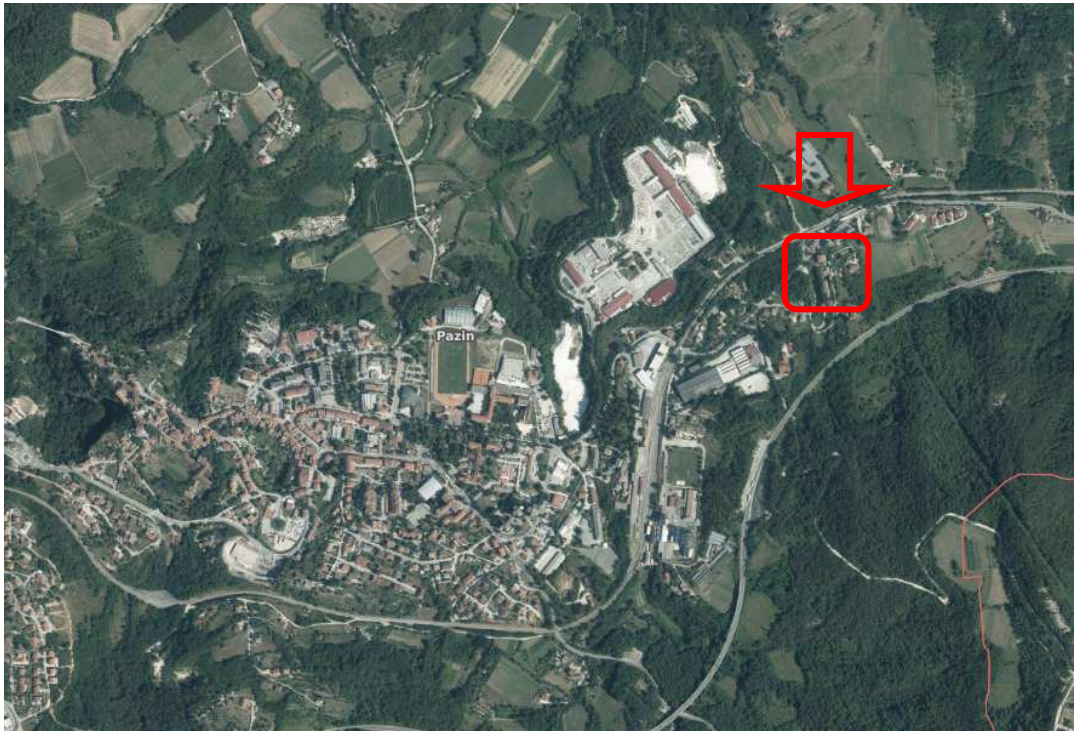
Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 19.01.2023, Temeljem Obavijesti DGU, Područni ured za katastar nekretnina Pazin KLASA: UP/I 932-07/22- 02/419 URBROJ: 541-29-06/3-23-4 od 19.01.2023. godine sukladno članku 148. st.2 / 148.a st. 2. Zakona o gradnji (»Narodne 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<sup>2</sup> 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.

## **2. LOKACIJA**

### **2.1. Položaj**

Predmet procjene su zemljišta , poslovne zgrade i kuća sa pomoćnim objektom na adresi Dubravica 2/9, 2/8, 2/7, 2/6 , Pazin. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnim nekretninama moguć je osobnim vozilima, sa mogućnošću parkiranja u dvorištu zgrada. 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.





Zemljišne knjige z.k.ul. 3409

k.o. Pazin

k.č. 718/8 dvorište 307 m2

Posjedovni list br. 1578 k.o.

Pazin

k.č. 2120/14 dvorište 307 m2



Zemljišne knjige z.k.ul. 3409 k.o. Pazin

k.č. 11684 – PAZIN, DUBRAVICA površine 2035 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE 1356 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/9 površine 144 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/8 površine 72 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/7 površine 463 m<sup>2</sup>

Posjedovni list br. 1578 k.o. Pazin

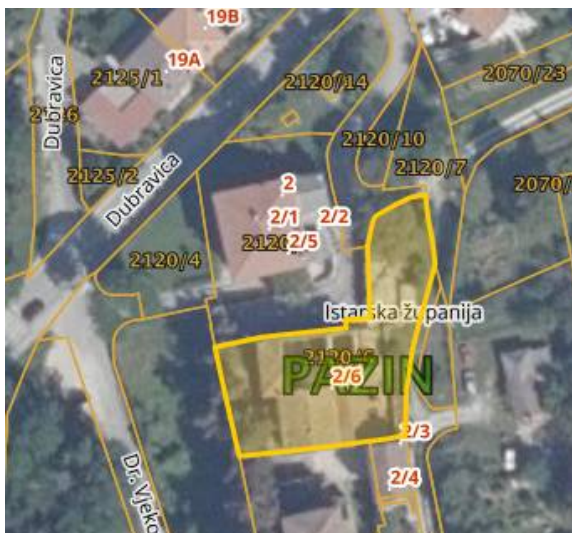
k.č.2120/1 – PAZIN, DUBRAVICA površine 2035 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/9 površine 144 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/8 površine 72 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/7 površine 463 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE 1356 m<sup>2</sup>



Zemljišne knjige z.k.ul. 3409 k.o. Pazin

k.č. 11688 – PAZIN, DUBRAVICA površine 899 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE površine 178 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE površine 267 m<sup>2</sup>

KUĆA, PAZIN, DUBRAVICA 2/6 površine 351 m<sup>2</sup>

POMOĆNA ZGRADA površine 103 m<sup>2</sup>

Posjedovni list br. 1578 k.o. Pazin

k.č. 2120/6 - PAZIN, DUBRAVICA površine 899 m<sup>2</sup>

KUĆA PAZIN , DUBRAVICA 2/6 površine 351 m<sup>2</sup>

POMOĆNA ZGRADA površine 103 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE površine 178 m<sup>2</sup>

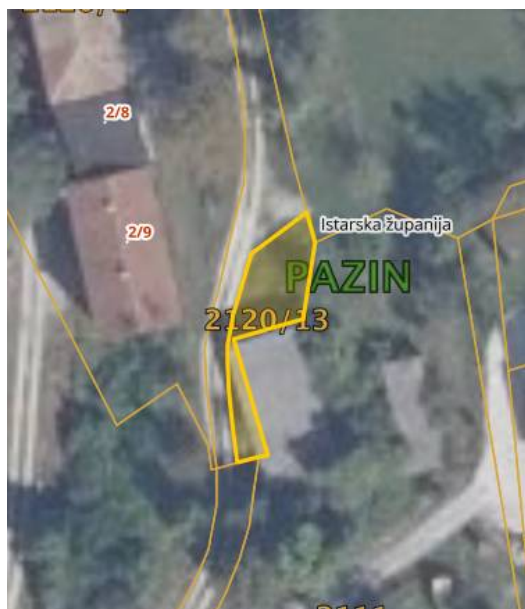


Zemljišne knjige z.k.ul. 3409 k.o. Pazin

k.č. 11693 dvorište 86 m<sup>2</sup>

Posjedovni list br. 1578 k.o. Pazin

k.č. 2120/10 dvorište 86 m<sup>2</sup>



Zemljišne knjige z.k.ul. 3409 k.o. Pazin

k.č. 11696 dvorište 104 m<sup>2</sup>

Posjedovni list br. 1578 k.o. Pazin

k.č. 2120/13 dvorište 104 m<sup>2</sup>

### **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)

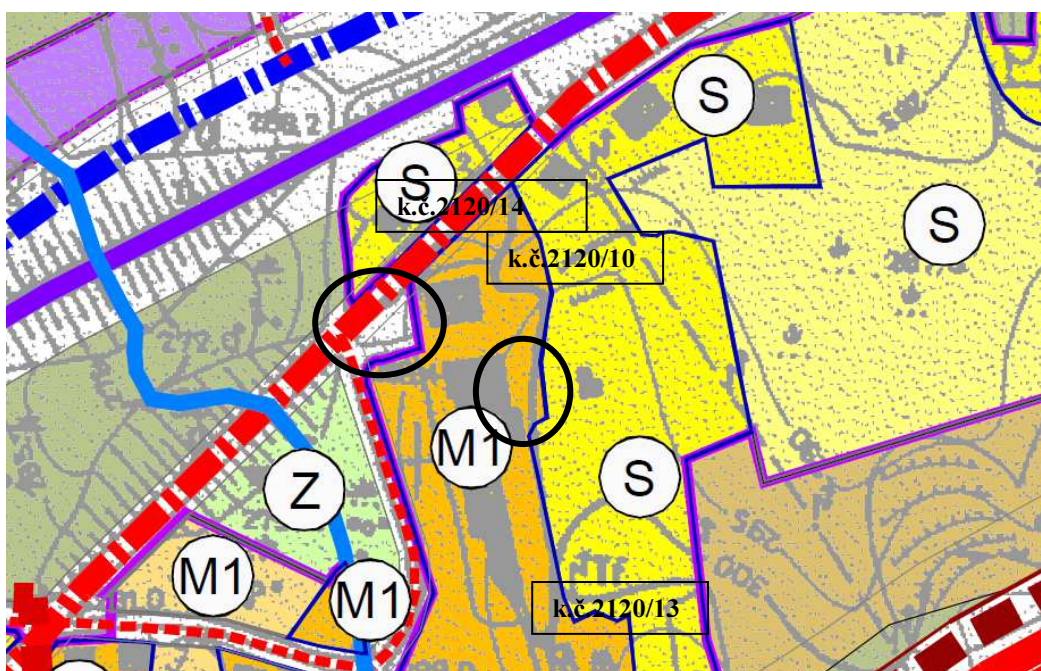
Predmetne nekretnine nalaze se u širem centru grada Pazina. U blizini se nalazi pogon za preradu kamena. Udaljenost od centra Pazina je cca 1 km.





## 2.2. ZEMLJIŠTE

### 2.2.1. Planski status

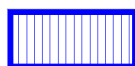
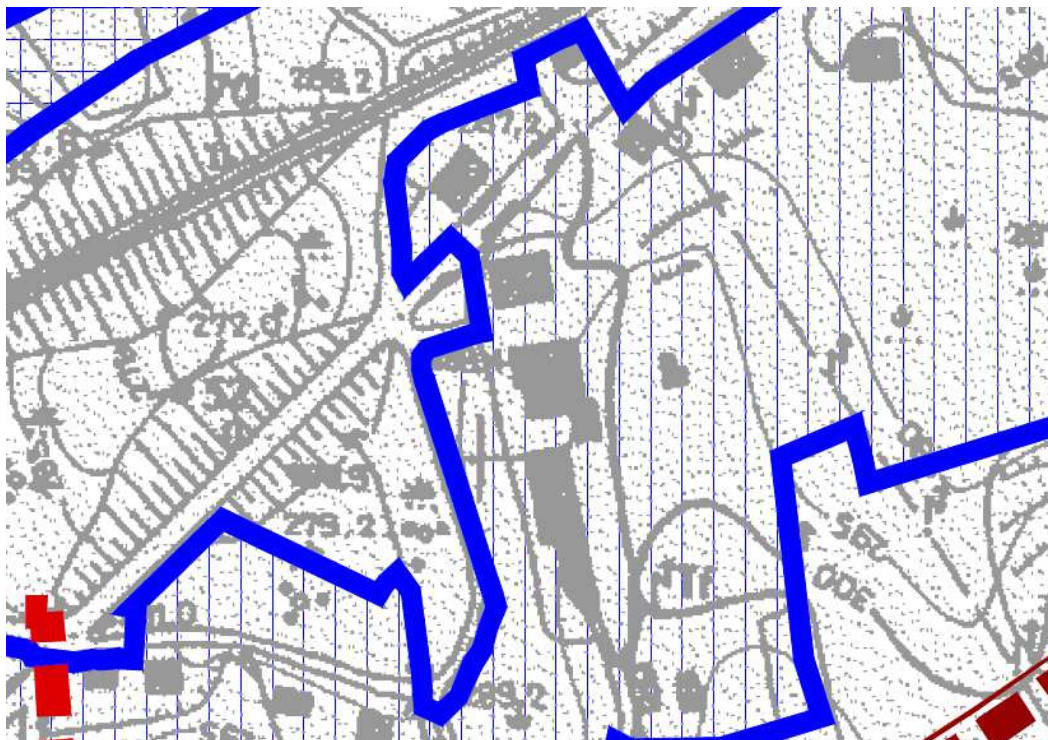
izvor podataka: službene web stranice Grada Pazina

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



postojeće	planirano	NAMJENA POVRŠINA
		STAMBENA NAMJENA (S)
		MJEŠOVITA NAMJENA (M)
		M0 - gradsko središte, M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna, M - opća mješovita namjena (M1 i/ili M2)

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:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:		
Službene novine Grada Pazina 39/20., 43/21.	Službene novine Grada Pazina 14/22.		

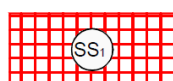
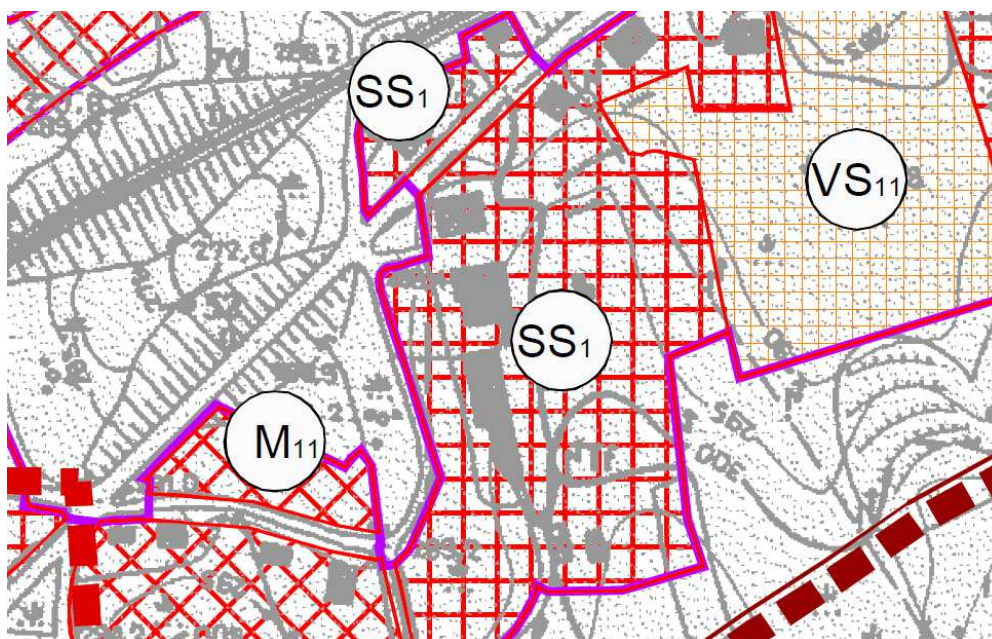


#### SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA

- URBANO DOVRŠENJE - ZAKRUŽIVANJE 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:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:		
Službene novine Grada Pazina 39/20., 43/21.	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:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:		
Službene novine Grada Pazina 39/20., 43/21.	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<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>, a najveća površina može biti 5000 m<sup>2</sup>.

(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<sup>2</sup> u planiranim, a 300 m<sup>2</sup> u već izgrađenim dijelovima naselja;

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

c) za građevine građene na ugrađeni način (u nizu) 300 m<sup>2</sup> u planiranim, a 150 m<sup>2</sup> 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  $1000 \text{ m}^2$   $k_{ig}=0,35$
- Za slobodnostojeće građevine na građevnim česticama od  $1000 - 2000 \text{ m}^2$   $k_{ig}= (350 \text{ m}^2 + 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 1000 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$
- Za poluugrađene građevine  $k_{ig}=0,5$
- Za ugrađene građevine  $k_{ig}=0,6$  pri čemu najveći koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) građevne čestice može biti:
  - za slobodnostojeće građevine:  $k_{is}=0,50$
  - za poluugrađene građevine:  $k_{is}=0,60$
  - za ugrađene građevine:  $k_{is}=0,80$ .

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:
  - -  $k_{ig}=0,35$  (za građevne čestice površine do  $1000 \text{ m}^2$ ),
  - -  $k_{ig}= (350 \text{ m}^2 + 20\% \text{ površine građevne čestice iznad } 1000 \text{ m}^2)/\text{površina građevne čestice}$  (za građevne čestice površine od  $1000$  do  $2000 \text{ m}^2$ )
- za poluugrađene građevine  $k_{ig}=0,35$
- za ugrađene građevine  $k_{ig}=0,40$

(5) Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 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  $k_{ig}=0,8$  u slučajevima kada se radi o građevnim česticama manjim od 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

#### **2.2.2. Opremljenost**

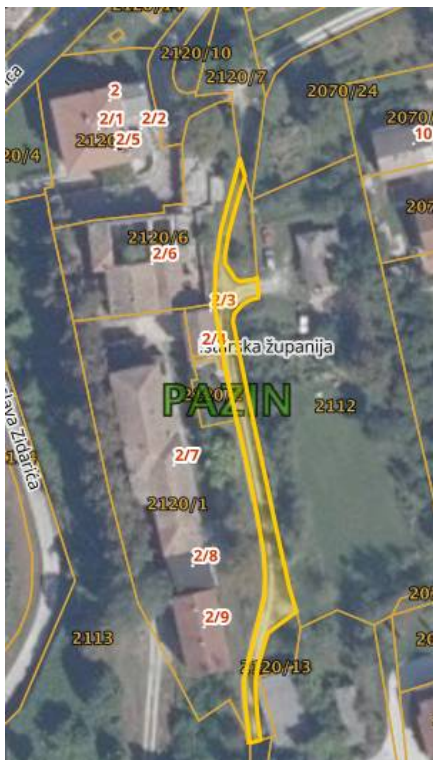
Prometna povezanost:	uz asfaltiranu cestu
Prometnica:	glavna prometnica nalazi se sa sjeverne strane, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura:	vizualnim pregledom utvrđeno je da su objekti priključeni na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija,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

Kuća na adresi Dubravica 2/6 ima pristup na k.č. 2120/12 put koja odgovara k.č. 11695 i 2120/9 put koja odgovara k.č. 11689, obje u vlasništvu ARENA MODNA KUĆA D.O.O.

Poslovne zgrade na adresi Dubravica 2/9, 2/8, 2/7 imaju pristup na k.č. 2120/9 put koja odgovara k.č. 11689, u vlasništvu ARENA MODNA KUĆA D.O.O.

K.č. 2120/9 se spaja na k.č. 3814/1 k.o. Pazin – cesta JAVNO DOBRO - PUTEVI I CESTE, PAZIN, PAZIN.

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**

Zemljišta k.č. 11684 i k.č. 11688 se prema GUP-u grada Pazina nalaze u građevinskom području mješovite namjene, M1 - pretežno stambena. Zemljišta su izgrađena i privedena namjeni. 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 .

Iznimno, unutar površina stambene (S) i mješovite pretežito stambene namjene (M1), na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 3000 m<sup>2</sup> mogu se graditi manje poslovne građevine u funkciji stambenog susjedstva trgovačke te druge uredske i uslužne građevine koje ne ometaju stanovanje prema uvjetima za izgradnju stambenih građevina. Ne mogu se graditi veći trgovački centri koji svojim opsegom premašuju potrebe

stambenog susjedstva, građevine za proizvodnju i obrt, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način smetaju stanovanju. Navedeni postojeći sadržaji mogu se zadržati bez mogućnosti širenja, ali s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Zemljišta k.č. 718/8, k.č. 11693 i k.č. 11696 su neizgrađena, u naravi su zelene površine. Nalaze se u građevinskom području mješovite namjene, M1 - pretežno stambena.

### **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**

##### **OBJEKT - KUĆA I POMOĆNA ZGRADA , DUBRAVICA 2/6 PAZIN**

Kuća je katnosti prizemlje i kat , izgrađena prije 15.veljače 1968. godine. Nosiva konstrukcija su mješovito zidani od kamena i opeke. Međukatne konstrukcije su drvene, dijelom urušene . Krovšte je drveno sa pokrovom crijep , dio krovišta je urušen. Fasada je ožbukana i oličena , derutna , sa vidljivim kamenim zidom. Vanjska stolarija je drvena, derutna, dijelom demontirana .

Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: struja, voda, kanalizacija , ali su sve instalacije u objektu van funkcije . Na objektu je narušena mehanička otpornost i stabilnost , objekt se ne može i ne smije koristiti, te se predviđa njegovo uklanjanje budući bi troškovi rekonstrukcije premašili troškove nove gradnje, a na zemljištu je moguće izgraditi zamjenski objekt u funkciji stambenog susjedstva trgovačke te druge uredske i uslužne građevine koje ne ometaju stanovanje prema uvjetima za izgradnju stambenih građevina.

Izmjera neto površine objekta nije bila moguća budući je veći dio objekta urušen i nije siguran za prilaz .

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: kameni
- nosiva konstrukcija: kamen, opeka
- stropna konstrukcija: drvena, većim dijelom urušena , čelični profili i lučni strop
- krovšte i pokrov: drveno, pokrov crijep , dijelom urušeno
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE - van funkcije

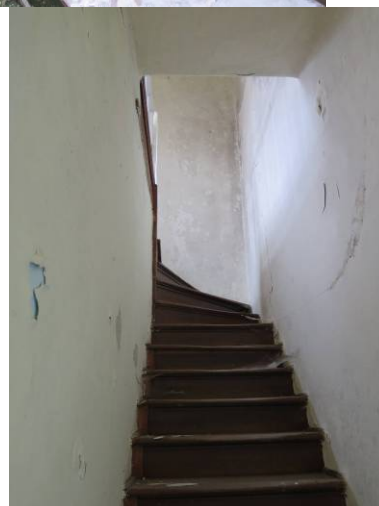
c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: nije izvedena
- fasada: ožbukana i oličena, derutna
- limarija: pocinčani lim, dijelom uklonjen
- pregradni zidovi: zidani
- obrada podova: -
- obrada zidova: ožbukani i oličeni, otpala žbuka
- obrada stropova: ožbukani i oličeni- preostali dio koji nije urušen
- fasadni otvori: drveni , bravarske izrade
- unutarnji otvori: drveni
- oprema sanitarnih prostorija: -
- vlažnost: uočena
- praktičnost prostora: prostor je devastiran i van funkcije duži period

***Stanje: nekretnina je neodržavana .***











### POMOĆNI OBJEKT

Pomoćni objekt je u naravi cisterna sa ravnom ab pločom koja se koristi kao terasa, te spremišta . Objekt je zidan od bloketa, opeke i kamena , zidovi cisterne su betonski . Cisterna je van funkcije . Na dijelu spremišta je drveni krov sa salonit pokrovom . Ugrađena su vrata bravarske izrade . Fasada je grubo ožbukana i derutna.





### **OBJEKT- POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/7, 2/8 PAZIN**

Građevina je katnosti Pr+1 izgrađena je prije 15.veljače 1968. godine sa prizemnim aneksom na sjevernoj strani . Nosiva konstrukcija su mješovito zidani od kamena i opeke , beton . Međukatna konstrukcija je drvena. sa dijelom oštećenih nosivih greda i parketom. Krovnište je drveno sa pokrovom crijep , dio ravan krov .Zidovi su ožbukani i oličeni, zbog vlage pristune su gljivice, plijesan i opadanje žbuke. Strop je ožbukana sa trstikom, oličen, sa kojeg otpada žbuka . Fasada je ožbukana i oličena , dijelom kamena . Vanjska stolarije je drvena, neodržavana. .

Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: struja, voda, kanalizacija , ali su sve instalacije u objektu van funkcije . Na objektu je narušena mehanička otpornost i stabilnost , objekt se ne može i ne smije koristiti, te se predviđa njegovo uklanjanje , sa mogućnošću rekonstrukcije. Na zemljištu je moguće izgraditi zamjenski objekt u funkciji stambenog susjedstva trgovačke te druge uredske i uslužne građevine koje ne ometaju stanovanje prema uvjetima za izgradnju stambenih građevina.

Detaljna izmjera neto površine objekta nije bila moguća budući je veći dio objekta nesiguran za prilaz .

#### **a) KONSTRUKCIJA**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - temelji:              | kameni                                   |
| - nosiva konstrukcija:  | kamen, opeka, ab konstruktivni elementi  |
| - stropna konstrukcija: | drvena                                   |
| - krovnište i pokrov:   | drveno, pokrov crijep ,dio ravan ab krov |
| - seizmičko osiguranje: | standardno za vrijeme gradnje            |

#### **b) INSTALACIJE - van funkcije**



c) ZANATSKI RADOVI

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - hidroizolacija:               | nije izvedena                                    |
| - fasada:                       | ožbukana i oličena, neodržavana, kamen           |
| - limarija:                     | pocinčani lim                                    |
| - pregradni zidovi:             | zidani   |
| - obrada podova:                | beton , parket uništen, keramika                 |
| - obrada zidova:                | ožbukani i oličeni, dijelom otpala žbuka         |
| - obrada stropova:              | ožbukani i oličeni, dijelom otpala žbuka         |
| - fasadni otvori:               | drveni , bravarske izrade                        |
| - unutarnji otvori:             | drveni   |
| - oprema sanitarnih prostorija: | -  |
| - vlažnost:                     | uočena   |
| - praktičnost prostora:         | prostor je devastiran i van funkcije duži period |

***Stanje: nekretnina je neodržavana .***







## **OBJEKT- POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/9, PAZIN**

Građevina je katnosti Pr+1 izgrađena prema Dopuni građevinske dozvole cca 1985. godine . Nosiva konstrukcija su zidovi od betona, međukatna konstrukcija je ab. Krovšte je čelična rešetkasta konstrukcija sa bijelim stropom i pokrovom crijepom . Zidovi su ožbukani i oličeni, zbog vlage prisutne su gljivice, plijesan i opadanje žbuke. Strop su vidljivi Ytong stropni blokovi . Fasada je ožbukana i oličena , slabije održavana . Vanjska stolarije je drvena .

Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: struja, voda, kanalizacija , ali su sve instalacije u objektu van funkcije .

### **a) KONSTRUKCIJA**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - temelji:              | betonski  |
| - nosiva konstrukcija:  | beton   |
| - stropna konstrukcija: | abeton  |
| - krovšte i pokrov:     | čelična rešetkasta konstrukcija, Ytong bijelistrop ,<br>pokrov crijep |
| - seizmičko osiguranje: | standardno za vrijeme gradnje   |

### **b) INSTALACIJE - van funkcije**

### **c) ZANATSKI RADOVI**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| - hidroizolacija:               | izvedena , uništena od vlage             |
| - fasada:                       | ožbukana i oličena, slabije održavana    |
| - limarija:                     | pocinčani lim                            |
| - pregradni zidovi:             | zidani                                   |
| - obrada podova:                | beton, parket, keramika                  |
| - obrada zidova:                | ožbukani i oličeni, dijelom otpala žbuka |
| - obrada stropova:              | ožbukani i oličeni                       |
| - fasadni otvori:               | drveni , bravarske izrade                |
| - unutarnji otvori:             | drveni                                   |
| - oprema sanitarnih prostorija: | -  |
| - vlažnost:                     | uočena                                   |
| - praktičnost prostora:         | prostor je van funkcije duži period      |

**Stanje: nekretnina je neodržavana .**







### 3.2.1. Površina prostora

Sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, utvrđena je brutto , odnosno neto površina objekata :

OBJEKT	Visina do rubnog vijenca h (m)	Bruto površina m <sup>2</sup>	Obujam m <sup>3</sup>
KUĆA DUBRAVICA 2/6, PAZIN	6,95 - 7,4	702	2600
POMOĆNI OBJEKT 2/6, PAZIN	2,3 - 3,75	103	350
POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/7, 2/8, PAZIN	3,17-8,7	1040,6	4450
POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/9, PAZIN	8,3	288	1300

## 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:

- TROŠKOVNOM METODOM ZA OBJEKT

Kao izračun koristile su se tablice Tehničkih normativa (Službene novine 52/86), tabela održivog vijeka korištenja građevine (OVK), tabela Održivog vijeka korištenja građevinskih elemenata, FK matrica, tabela ostataka održivog vijeka korištenja (OOVK), stope amortizacije temeljem Pravilnika o amortizaciji, računovodstveno knjigovodstvene vrijednosti pokretnina, razna stručna i tehnička literatura. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

- POREDBENA METODA ZA ZEMLJIŠTE

Kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na širem području.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uзор-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

- 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



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1584388
Datum pregleda		21.6.2023.
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		200,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.000,53
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		400,00
Datum ugovora		01.08.2021
<b>POREZI:</b>		
• 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 - PROIZVODNO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Poslovni prostor 200 m<sup>2</sup>

Ugovorena mjesečna zakupnina: 400,00 Eur - 2 Eur/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 01.08.2021.

Adresa: Dubravica 2/3, Pazin

## USPOREDBA 2



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1584380
Datum pregleda		21.6.2023.
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		300,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		6.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		799,02
Datum ugovora		01.11.2021
<b>POREZI:</b>		
• 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 - PROIZVODNO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Poslovni prostor 300 m<sup>2</sup>

Ugovorena mjesečna zakupnina: 799,02 Eur – 2,66 Eur/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 01.11.2021.

Adresa: kapetana Lazarića , Pazin



### USPOREDBA 3



Informacije		
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1379563
Datum pregleda		21.6.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.02.2021
Površina u prometu		1.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		22.500,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		2.975,09
Datum ugovora		12.01.2021
<b>POREZI:</b>		
• 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 - PROIZVODNO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Poslovni prostor 1000 m<sup>2</sup>

Ugovorena mjesečna zakupnina: 2.975,09 Eur – 2,98 Eur/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 12.01.2021.

Adresa: kapetana Lazarića , Pazin

## USPOREDBA 4



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1805616
Datum pregleda	21.6.2023.
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	880,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	23.206,26
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	3.080,00
Datum ugovora	01.10.2022
<b>POREZI:</b>	
• 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 - PROIZVODNO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Poslovni prostor 880 m<sup>2</sup>

Ugovorena mjesečna zakupnina: 3.080,00 Eur – 3,50 Eur/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 01.10.2022.

Adresa: Šime Kurelića , Pazin



## USPOREDBA 5



Informacije	
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1488813
Datum pregleda	21.6.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.08.2021
Površina u prometu	250,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	12.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.584,64
Datum ugovora	18.01.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAZIN - PROIZVODNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I3 - PROIZVODNA NAMJENA - FARME

Poslovni prostor 250 m<sup>2</sup>

Ugovorena mjesečna zakupnina: 1.584,64 Eur – 6,34 Eur/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 18.01.2021.

Adresa: Gortanov brijeg 3, Pazin

## USPOREDBA 6



Informacije	
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1319160
Datum pregleda	21.6.2023.
vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.09.2020
Površina u prometu	5.196,00
Jgovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	21.000,04
Jgovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	2.775,08
Datum ugovora	08.05.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BERAM
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Poslovni prostor površine 5196 m<sup>2</sup>

Ugovorena mjesečna zakupnina: 2.775,08 Eur – 0,53 Eur/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 08.05.2020.

Adresa: Podberam 58E, Pazin

## USPOREDBA 7



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1540630
Datum pregleda		21.6.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		24.11.2021
Površina u prometu		400,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		396,90
Datum ugovora		14.05.2020
<b>POREZI:</b>		
	• 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 - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor površine 400 m<sup>2</sup>

Ugovorena mjesečna zakupnina: 396 Eur – 0,99 Eur/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 14.05.2020.

Adresa: Trošti 64 E, Pazin



#### 4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija

##### PRILOG 13.

ORIJEKTAIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE		PRILOG 13.	
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)			
<b>Stambena namjena:</b>		javne garaže	6,0 – 7,0%
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	skladišne hale	6,0 – 7,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	benzinske crpke	6,5 – 8,0%
<b>Poslovna namjena:</b>		logistički centri	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	<b>Posebna namjena:</b>	
trgovački centri	5,0 – 6,0%	hoteli	6,0 – 7,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%	gastonomija	6,0 – 7,0%
<b>Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:</b>		rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
stanovi	4,0%	klinike	6,5 – 7,5%
uređi	5,0%	sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%
lokali	5,5%		
robne kuće	5,5%		
<b>Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka</b>			
<b>prema položaju nekretnine:</b>		<b>kvaliteta građevine</b> (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	naročito dobra	do -0,5%
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	prosječna	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	naročito loša	do +1,0%
		<b>gospodarska situacija:</b>	
		naročito dobra	do -0,5%
		prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
		<b>razvojni potencijal nekretnine:</b>	
		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

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA									
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	
	ADRESA	Dubravica 2/3, Pazin	Kapetana Lazarića, Pazin	Kapetana Lazarića, Pazin	Šime Kurelića , Pazin	Gortanov brijeg 3, Pazin	Podberam 58E, Pazin	Trošiti 64 E, Pazin	
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-	
	ORJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	
	NAMJENA	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	
	ETAŽA								
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	200,00	300,00	1.000,00	880,00	250,00	5.196,00	400,00	
	PRIPOMENA( OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20 )	-	-	-	-	-	-	-	
	TRAJANJE ZAKUPA	-	-	-	-	-	-	-	
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	400,00 €	799,02 €	2.975,00 €	3.080,00 €	1.584,64 €	2.775,08 €	396,90 €	
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	400,00 €	799,02 €	2.975,00 €	3.080,00 €	1.584,64 €	2.775,08 €	396,90 €	
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	2,00 €/m2	2,66 €/m2	2,98 €/m2	3,50 €/m2	6,34 €/m2	,53 €/m2	,99 €/m2	
	DATUM UGOVORA	01.08.2021.	01.11.2021.	12.01.2021.	01.10.2022.	18.01.2021.	08.05.2020.	14.05.2002.	
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - PROIZVODNO 7	PAZIN - PROIZVODNO 6	PAZIN - PROIZVODNO 6	PAZIN - PROIZVODNO 3	PAZIN - PROIZVODNO 2	BERAM	HEKI - GRAĐEVINSKO	
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	NE	NE	
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						ZNATNO NIŽA CIJENA OD PROSEKA	ZNATNO NIŽA CIJENA OD PROSEKA	
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	122,62	124,37	115,71	146,19	115,71			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,19	1,18	1,26	1,00	1,26			
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2,38 €/m2	3,13 €/m2	3,76 €/m2	3,50 €/m2	8,01 €/m2			
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4,16 €/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-1,77 €/m2	-1,03 €/m2	-0,40 €/m2	-0,66 €/m2	3,85 €/m2			
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-42,63%	-24,68%	-9,57%	-15,79%	92,67%			
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	NE			
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		3,13 €/m2	3,76 €/m2	3,50 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-0,33 €/m2	0,30 €/m2	0,04 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-9,60%	8,53%	1,07%				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,11	0,09	0,00				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,20	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,32	9,11%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		0,63
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	3,46 €/m2							

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT				
POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/9, PAZIN				
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2023		
GODINA IZGRADNJE		1985		
Starost objekta (G):		38 god		
Održvi vijek korištenja OVK:		80 god		
Preostali vijek korištenja (4-3):		42 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	3	3,5	
Odabrani faktor korištenja:		3,50		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		47,50%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		38,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		30 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		3,46 €/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI				
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Proizvodne građevine 6,5-8 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,50%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar , prosječni rizici: 0.0 %		0,00%	
- Kvaliteta građevine:	Naročito loša : do +1.0 %		1,00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %		0,00%	
- Razvojni potencijal:	Uočljiv : do -1.0 %		-1,00%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		6,50%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10,00%		
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		30 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		13,06		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,151		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		10.389,34 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		1.038,93 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		9.350,41 €		
PRIHODOVNA VRJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		122.116,35 €		
VRJEDNOST ZEMLJIŠTA 0,22 x 2035 m2 x 49,31 EUR/m2		22.076,09 €		
DISKONTIRANA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )		3.337,60 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
UKUPNA PRIHODOVNA VRJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		125.453,95 €		(PV = PGxM+VZ/q <sup>n</sup> )
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)			125.453,95 €	



PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT				
POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/8,2/7 PAZIN				
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2023		
GODINA IZGRADNJE		1968		
Starost objekta (G):		55 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		70 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		15 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	3	4,5	
Odabrani faktor korištenja:		4,50		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		78,57%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		25,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		18 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		3,46 €/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI				
ORUENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Proizvodne građevine 6,5-8 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORUENTACIJSKA KAMATNA STOPA		8,50%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar , prosječni rizici: 0.0 %		0,00%	
- Kvaliteta građevine:	Naročito loša : do +1,0 %		1,00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %		0,00%	
- Razvojni potencijal:	Uočljiv: do -1.0 %		-0,50%	
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		9,00%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		25,00%		
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		70 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		18 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		8,76		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,212		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		37.567,87 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		9.391,97 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		28.175,90 €		
PRIHODOVNA VRUJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		246.820,90 €		
VRUJEDNOST ZEMLJIŠTA 0,78 x 2035 m2 x 49,31 EUR/m2		78.269,76 €		
DISKONTIRANA VRUJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		16.592,70 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
UKUPNA PRIHODOVNA VRUJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		263.413,60 €		(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)			263.413,60 €	

#### 4.1.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

##### 4.1.3.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

**kategorija zemljišta:** II. kategorija  
**vrsta:** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Mješovita namjena M1 (pretežno stambena)

k.č. 718/8 ( 2120/14 ) k.o. Pazin



k.č. 11693 ( 2120/10 ) k.o. Pazin





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

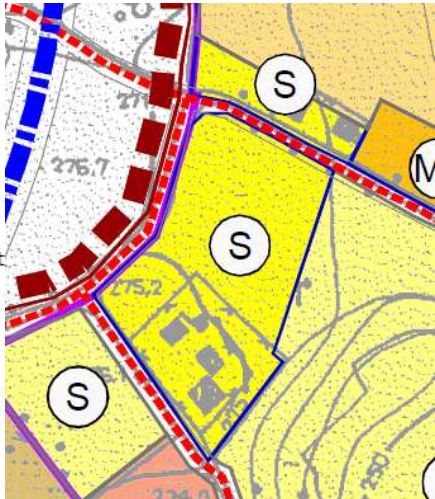
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1810590
Datum pregleda	13.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4907390
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.01.2023
Površina u prometu	978,00
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Vrijednost nekretnine (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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

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<sup>2</sup>

Katastar: k.č. 204, k.o. Pazin

Površina u prometu: 978 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 29.09.2022.

Cijena: 23.890,11 Eur – 24,43 €/m<sup>2</sup>

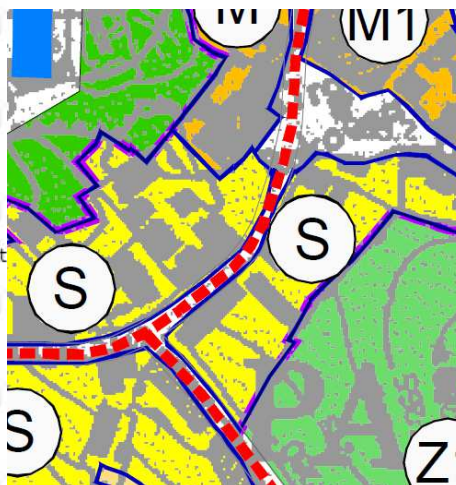


## USPOREDBA 2



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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE 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<sup>2</sup>

Katastar: k.č. 1633, k.o. Pazin

Površina u prometu: 93 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 18.08.2022.

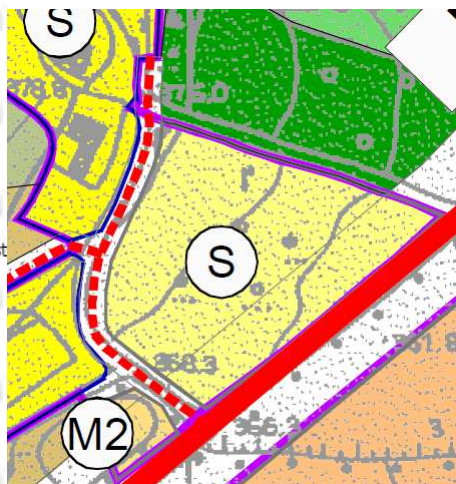
Cijena: 3.384,37 Eur – 36,39 €/m<sup>2</sup>

### 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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE 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<sup>2</sup>

Datum ugovora: 04.08.2022.

Cijena: 181.804,12 Eur – 31,64 €/m<sup>2</sup>



## 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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE 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<sup>2</sup>

Katastar: k.č. 1582/1, k.o. Pazin

Površina u prometu: 94 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 20.07.2022.

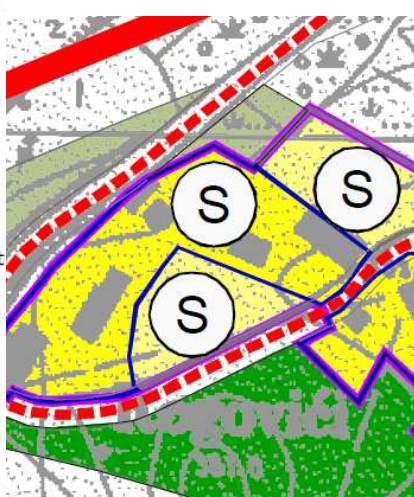
Cijena: 4.273,41 Eur – 45,46 €/m<sup>2</sup>

## 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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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

ovršina u Zemljišnim knjigama: 1467 m<sup>2</sup>

Katastar: k.č. 3090, k.o. Pazin

Površina u prometu: 1498 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 25.04.2022.

Cijena: 37.450,00 Eur – 25,00 €/m<sup>2</sup>

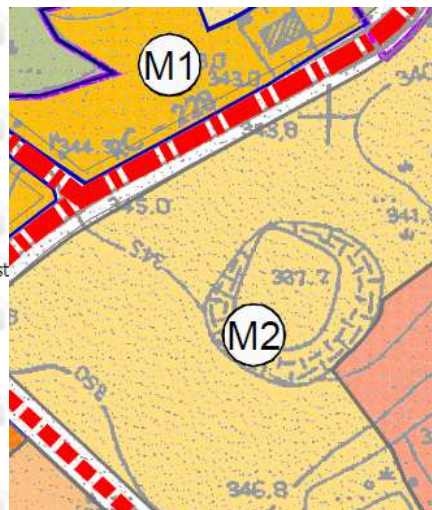


## USPOREDBA 6



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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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<sup>2</sup>

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

Površina u prometu: 537 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 02.02.2022.

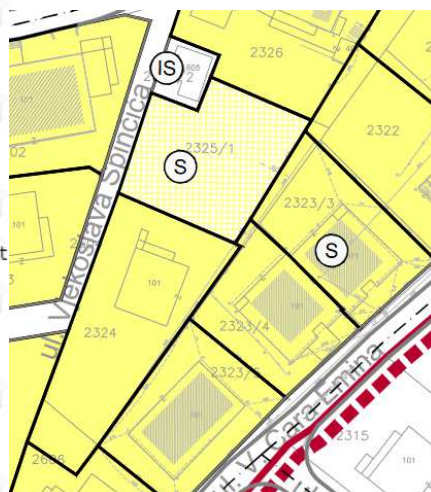
Cijena: 17.175,44 Eur – 31,98 €/m<sup>2</sup>

## 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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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

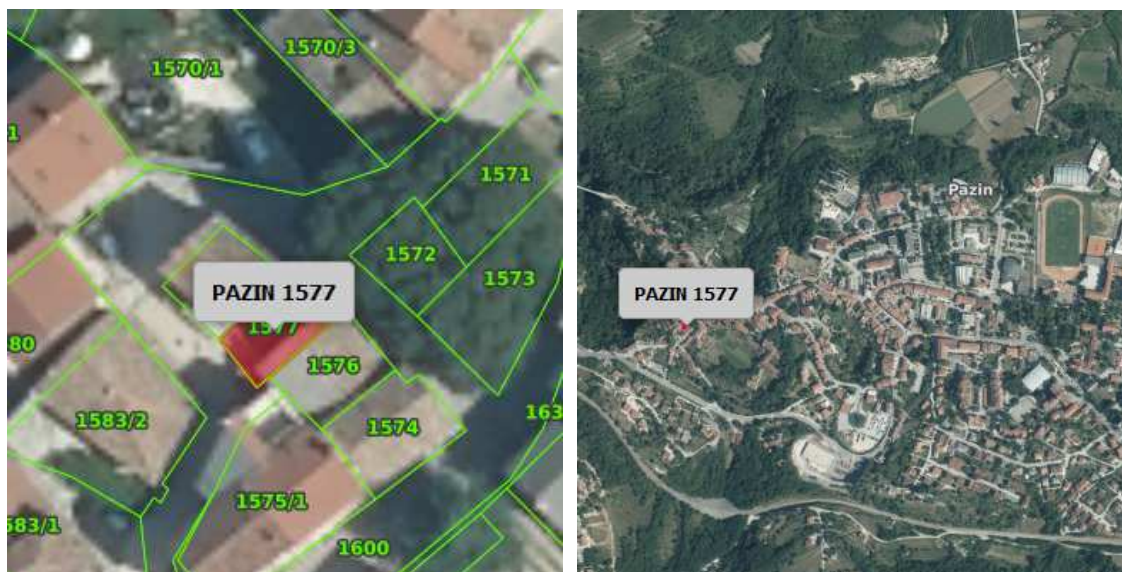
Površina u prometu: 6 m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 01.02.2022.

Cijena: 199,23 Eur – 33,21 €/m<sup>2</sup>



## 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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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<sup>2</sup>

Datum ugovora: 19.01.2022.

Cijena: 1.063,36 Eur – 35,45 €/m<sup>2</sup>

#### 4.1.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

##### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (ZK.Č.718/8 K.O.PAZIN)

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	718/8
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/14
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	307,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>10.800,00 €</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Su vlasnički 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 <sub>i</sub> ) - postojeća	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72



Građevinsko zemljište Dubravica, Pazin									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	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 NEKRETNOSTI	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 "Dršćevka 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		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.	1.	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 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
STATISTIKA	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
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	31,22 €/m2							
	APSOLOTNO 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
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI / 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	35,11 €/m2								

Građevinsko zemljište		k.č. 718/8					
Dubravica, Pazin							
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE			
Prosječna cijena				35,11 €/m2			
Ukupna površina zemljišta				307,00 m2			
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		307,00 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				10.778,71 €			
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				10.778,71 €			
ZAOKRUŽENO				10.800,00 €			
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				35,18 €/m2			

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11684
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/1
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	2035,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>100.343,45 €</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
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 <sub>i</sub> ) - postojeća	0,65
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,81

Građevinsko zemljište Dubravica, Pazin										
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
	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 NEKRETNOSTI	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 "Dršćevka 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		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.	1.	2.	2.	
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 14	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 2	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJESOVITO 2	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - STAMBENO 11	
MEĐUVREMENSKO 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)	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	0,81	1,12	1,12	
	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)	1,00	1,25	1,00	1,25	1,00	1,00	1,25	1,25		
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	28,73 €/m2	53,50 €/m2	37,21 €/m2	66,84 €/m2	29,16 €/m2	28,75 €/m2	51,52 €/m2	55,00 €/m2		
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	43,84 €/m2								
	APSOLOTNO ODSTUPANJE / M2	-15,11 €/m2	9,66 €/m2	-6,63 €/m2	23,00 €/m2	-14,68 €/m2	-15,09 €/m2	7,68 €/m2	11,16 €/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	
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI / M2		53,50 €	37,21 €				51,52 €	55,00 €	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		93,35	43,91				59,01	124,50	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	320,77	STANDARDNA DEVIJACIJA	10,34	20,97%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			20,68	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	49,31 €/m2									



Građevinsko zemljište		k.č. 11684			
Dubravica, Pazin					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				49,31 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				2035,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		2035,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		49,31 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				100.343,45 €	
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				100.343,45 €	
ZAOKRUŽENO				100.340,00 €	
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				49,31 €/m2	

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11688
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/6
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	899,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>51.708,67 €</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Su vlasnički 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 <sub>i</sub> ) - postojeća	0,90
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95

Građevinsko zemljište Dubravica, Pazin										
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
	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 NEKRETNOSTI	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 "Dršćevka 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		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.	1.	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 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)	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	0,95	1,31	1,31	
	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)	1,00	1,25	1,00	1,25	1,00	1,00	1,25	1,25	
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	33,51 €/m2	62,41 €/m2	43,41 €/m2	77,96 €/m2	34,02 €/m2	33,54 €/m2	60,10 €/m2	64,15 €/m2	
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	51,14 €/m2								
	APSOLOTNO ODSTUPANJE / M2	-17,63 €/m2	11,27 €/m2	-7,73 €/m2	26,83 €/m2	-17,12 €/m2	-17,60 €/m2	8,96 €/m2	13,02 €/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	
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI / M2		62,41 €	43,41 €				60,10 €	64,15 €	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		127,01	59,75				80,29	169,40	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	436,46	STANDARDNA DEVIJACIJA	12,06	20,97%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			24,12	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	57,52 €/m2									

Građevinsko zemljište		k.č. 11688			
Dubravica, Pazin					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				57,52 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				899,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		899,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%		57,52 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				51.708,67 €	
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				51.708,67 €	



Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11693
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/10
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	86,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>3.020,00 €</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Su vlasnički 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 <sub>i</sub> )	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72

Građevinsko zemljište Dubravica, Pazin									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	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 NEKRETNOSTI	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 "Dršćevka 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.	1.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 14	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 2	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJESOVITO 2	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - STAMBENO 11
MEĐUVREMENSKO 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
STATISTIKA	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
	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
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI / 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 VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	35,11 €/m2								

Građevinsko zemljište		k.č. 11693					
Dubravica, Pazin							
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE			
Prosječna cijena				35,11 €/m2			
Ukupna površina zemljišta				86,00 m2			
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		86,00 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				3.019,44 €			
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				3.019,44 €			
ZAOKRUŽENO				3.020,00 €			
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				35,12 €/m2			

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Dubravica, Pazin
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3409
zk.č.br.	11696
k.o.	Pazin
Posjedovni list broj	1578
k.č.br.	2120/13
k.o.	Pazin
Površina zemljišta	104,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>3.650,00 €</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Su vlasnički 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 <sub>i</sub> )	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72



Građevinsko zemljište Dubravica, Pazin									
ULAZNI PODACI - USPoredNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	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 NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	978,00 m <sup>2</sup>	93,00 m <sup>2</sup>	5746,00 m <sup>2</sup>	94,00 m <sup>2</sup>	1498,00 m <sup>2</sup>	537,00 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>
	CUENA	23.890,11 €	3.384,37 €	181.804,12 €	4.273,41 €	37.450,00 €	17.175,44 €	199,23 €	1.063,36 €
	JEDINIČNA CUENA / M2	24,43 €/m <sup>2</sup>	36,39 €/m <sup>2</sup>	31,64 €/m <sup>2</sup>	45,46 €/m <sup>2</sup>	25,00 €/m <sup>2</sup>	31,98 €/m <sup>2</sup>	33,21 €/m <sup>2</sup>	35,45 €/m <sup>2</sup>
	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 "Dršćevka 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
	Odobrena vrijednost	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	1	0,5	0,5
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	2.	1.	2.	1.	1.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	PAZIN - STAMBENO 14	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 2	PAZIN - STAMBENO 11	LOVRIN - STAMBENO 3	PAZIN - MJESOVITO 2	PAZIN - STAMBENO 3	PAZIN - STAMBENO 11
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	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
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUENA	20,46 €/m <sup>2</sup>	38,10 €/m <sup>2</sup>	26,50 €/m <sup>2</sup>	47,59 €/m <sup>2</sup>	20,77 €/m <sup>2</sup>	20,47 €/m <sup>2</sup>	36,69 €/m <sup>2</sup>	39,16 €/m <sup>2</sup>
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUENA:	31,22 €/m <sup>2</sup>							
	APSOlUTNO OdstUPANJE / M2	-10,76 €/m <sup>2</sup>	6,88 €/m <sup>2</sup>	-4,72 €/m <sup>2</sup>	16,37 €/m <sup>2</sup>	-10,45 €/m <sup>2</sup>	-10,74 €/m <sup>2</sup>	5,47 €/m <sup>2</sup>	7,94 €/m <sup>2</sup>
	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
	VRUEDNOST USPoredNE NEKRETNOSTI / 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		35,11 €/m <sup>2</sup>							

Građevinsko zemljište		k.č. 11696			
Dubravica, Pazin					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena				35,11 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				104,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		104,00 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				3.651,42 €	
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				3.651,42 €	
ZAOKRUŽENO				3.650,00 €	
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA				35,10 €/m2	

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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. TROŠKOVNA METODA – KONTROLNI IZRAČUN**

Troškovi gradnje

*Općenito o troškovima gradnje*

Članak 55.

(1) Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

(2) Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

(3) Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

(4) Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u Republici Hrvatskoj.

(5) Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih zamjenskih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

### **PRILOG 9. ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA**

<b>Vrsta/korištenje zgrada</b>	<b>Napomena/primjer</b>	<b>god.</b>
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20



Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70

Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasične urbana gradnja ( u gradovima 19. st.)	100 – 120

### Komunalni i vodni doprinos

*Komunalni doprinos* predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pazina (SN Grada Pazina 5/19, 11/20 ), sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

#### PODRUČJA ZONA

<b>I.</b>	naselje Pazin te sve poslovne, radne, industrijske, ugostiteljsko turističke i sportsko rekreacijske zone, Beram, Vela Traba, Ruhci, Heki, Trošti, Veli Ježenj, Kaščerga, Bravari, Lindar, Maršeti, Stancija Pataj, Trviž, Katun Trviški, Brajkovići, Bujići, Frankovići, Škrapi, Zovići, Zabrežani, Drndići, Pulići, Zamask, Zarečje, Slavčiči, Simičići;
<b>II.</b>	Čipri, Cvitani, Mala Traba, Grdoselo, Čerišnjevica, Katun Grdoselski, Mišoni, Pujasi, Boljki, Grubiši, Munci, Ružići, Slokovići, Žbrlini, Mali Ježenj, Bankovci, Jelenkovići, Jukani, Smoljani, Stancija, Ukotići, Krškla, Gržani, Bašići, Cesari, Bakši, Bakšoti, Ivoli, Jankovići, Lindarski Križ, Mačinići, Matunčići, Zabreg, Katun Lindarski, Lovrin, Jelenčići, Rogovići, Sarčija, Šipraki, Cerovci, Gajmovići, Kaščergani, Pariži, Sergovići, Šajini, Zgrablići, Flegi, Frančez, Križišće, Kršin, Lukači, Movrine, Petehi, Šiminčići, Korona, Pekasi, Toncinići, Bežići, Gabrijelićev Brijeg;
<b>III.</b>	Belci, Kirci, Ladavci, Podberam, Šuškali, Baničići, Kras Grdoselski, Racanija, Šišovići, Šajkovići, Breščari, Defari, Dobrili, Dvoričani, Frančini, Guštini, Lušetići, Brčani, Čubani, Petkovići, Frki, Kišići, Petrovići, Gabrijelići, Glavanovići, Tončići, Barišići, Bežići, Durari, Jerolimi, Miličići, Bortuli, Ciburi, Fakini, Jureši, Mačići, Pilati, Stancija Godina, Srbaljani, Šepčići, Bertoši, Cekovica, Fatori, Hrestenica, Klemenčići, Kuhari, Miljavci, Sironići, Šermani, Vranići, Maretići, Brigi, Zamaski Dol, Čuf, Lužer, Pavletići, Petohlebi, Rumini, Trloni, Bani, Brhaji, Dušani, Kažel, Rimanići.

Naselje Pazin (I. Zona) obuhvaća sljedeće ulice, trgove i dijelove naselja:

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miroslava Bulešića</li> <li>• Bune kmetova</li> <li>• Buraj</li> <li>• Matka Brajše Rašana</li> <li>• Viktora Cara Emina</li> <li>• Jurja Dobrile</li> <li>• Antuna Kalca</li> <li>• Kapetana Lazarića</li> <li>• Kolodvorski prilaz</li> <li>• Evgenija Kumičića</li> <li>• Šime Kurelića</li> <li>• Lakota</li> <li>• Lindarska cesta</li> <li>• Matka Laginje</li> <li>• Matići</li> <li>• Mečari</li> <li>• Mečarski put</li> <li>• Bože Milanovića</li> <li>• Muntriljska</li> <li>• Ospizio Mosconi</li> <li>• Frana Novljana</li> <li>• Vladimira Nazora</li> <li>• Poljoprivredne škole</li> <li>• Pristava</li> <li>• Prolaz Jože Šurana</li> <li>• Soline</li> <li>• 154. brigade HV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prolaz Vincenta od Kastva</li> <li>• Prolaz Frana Matejčića</li> <li>• Prolaz Ernesta Jelušića</li> <li>• Joakima Rakovca</li> <li>• Štefanije Ravnić</li> <li>• Dršćevka</li> <li>• Draželj</li> <li>• Družbe Sv. Ćirila i Metoda</li> <li>• Dubravica</li> <li>• Luigia Dallappicole</li> <li>• Camilla de Franceshija</li> <li>• Franine i Jurine</li> <li>• Franjevačke stube</li> <li>• Gortanov Brijeg</li> <li>• Gradskih igrališta</li> <li>• Vladimira Gortana</li> <li>• Hrvatski trg</li> <li>• Hrvatskog narodnog preporoda</li> <li>• Istarskih glagoljaša</li> <li>• Julesa Vernea</li> <li>• Rijavac</li> <li>• Rošeti</li> <li>• Rusijani</li> <li>• Vjekoslava Spinčića</li> <li>• Prolaz Otokara Keršovanija</li> <li>• Prilaz Kaštelu</li> <li>• Tugomila Ujčića, prof.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starih kostanji</li> <li>• Stari trg</li> <li>• Saše Šantela</li> <li>• Šetalište Pazinske gimnazije</li> <li>• Šaltarija</li> <li>• Štranjga</li> <li>• Trg hodočasnika</li> <li>• Trg Istarskog razvoda</li> <li>• Trg Male fontane</li> <li>• Trg Pod lipom</li> <li>• Trg slobode</li> <li>• Dinka Trinajstića</li> <li>• Ulica 25. rujna</li> <li>• Ulica 15. siječnja</li> <li>• Ulica 43. istarske divizije</li> <li>• Uspon Histra</li> <li>• Valvasorova</li> <li>• Velanov Brijeg</li> <li>• Velog Jože</li> <li>• Dinka Vitezić</li> <li>• Jakova Volčića</li> <li>• Vrtlišće</li> <li>• Dr. Vjekoslava Zidarića</li> <li>• Žudeka</li> <li>• Vranica</li> <li>• Trg Kristijana Ladavca</li> </ul>
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 154. brigade HV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tugomila Ujčića, prof.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trg Kristijana Ladavca</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate Balote</li> <li>• Foškići</li> <li>• Istarskih narodnjaka</li> <li>• Kastavska</li> <li>• Stipana Konzula Istrijana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stari Pazin</li> <li>• Staropazinski put</li> <li>• Josipa Voltića</li> <li>• Zagrebačka</li> <li>• Nikole Žica</li> </ul>	

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po m<sup>3</sup> u pojedinim zonama izražena u kunama iznosi:

I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA	IV. ZONA
64,60	54,91	41,99	29,07

Komunalni doprinos : zona I

Jedinična cijena : 64,60 kn/m<sup>3</sup> ( 8,57 EUR /m<sup>3</sup> )

Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva na gradnju građevina za koje se zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi od 16. veljače 2006. pa nadalje (Narodne novine broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/2020).

»Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m <sup>3</sup>	8,37	5,03	2,52
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m <sup>3</sup>	5,91	3,94	1,48
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m <sup>3</sup>	7,88	4,93	2,48
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m <sup>3</sup>	2,46	1,48	0,49
5.	Proizvodne građevine	m <sup>3</sup>	1,50	0,90	0,30
6.	Prometne građevine	m <sup>2</sup>	0,70	0,21	0,12
7.	Produktovodi	m	1,48	1,00	0,49
8.	Kabelska kanalizacija	m	2,97	1,97	1,00
9.	Otvorene građevine	m <sup>2</sup>	2,46	1,48	0,49

Vodni doprinos : zona B

Jedinična cijena : Poslovne građevine 5,03 kn/m<sup>3</sup>( 0,67 EUR /m<sup>3</sup>)



ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA		
PREDMET PROCJENE	BRP ( m2)	BVO( m3)
POSLOVNA ZGRADE DUBRAVICA 2/9	288	1300
UKUPNO	288	1300
IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ( kn)		
Površina - neto m2		250,00
Jednična cijena građenja EUR m2 sa PDV-om		900,00
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NV- EUR )- BP x Jcg		225.000,00
SMANJENE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I DOTRAJALOSTI OBJEKTA		
Godina procjene		2023
Godina izgradnje		1985
Starost građevine ( G)		38
Održivi vijek korištenja ( OVK ) - Prilog 9. Pravilnika		80
Preostali vijek korištenja		42
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK matrica) - Prilog 10. Pravilnika		
A- lokacija- tržište	2	3,5
B-zgrada općenito	3	
C-stanje zgrade	3,5	
Relativna starost ( G/OVK)	%	48
Ostatak održivog vijeka korištenja ( OOVK) - Prilog 10.Pravilnika	%	30,4
Zamjenska starost ( OVK-OOVK )	god	49,6
Linearni otpis ( OVK- OOVK) /OVK	%	62
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SGV (EUR)	0,38	85.500,00

VRIJEDNOST DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA			
VRSTA TROŠKA	BRUTO VOLUMEN ( m3)	CIJENA (EUR/ m3)	UKUPNO (EUR)
Komunalni doprinos	1.300	8,57	11.141,00
Vodni doprinos	1.300	0,67	871,00
UKUPNO			12.012,00
Priključci			5.000,00
Uzgredni troškovi - geodetske usluge			3.000,00
UKUPNO			20.012,00

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/9	
VRIJEDNOST OBJEKTA	85.500,00 €
VRIJEDNOST DOPRINOSA , PRIKLJUČAKA , UZGREDNI TROŠKOVI	20.012,00 €
UDIO ZEMLJIŠTA	22.076,09 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	127.588,09 €

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA		
PREDMET PROCJENE	BRP ( m2)	BVO( m3)
POSLOVNEZGRADE DUBRAVICA 2/8,2/7	1041	4450
<b>UKUPNO</b>	<b>1041</b>	<b>4450</b>
<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ( kn)</b>		
Površina - neto m2		904,00
Jednična cijena građenja EUR m2 sa PDV-om		800,00
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NV- (EUR )- BP x Jcg</b>		<b>723.200,00</b>
<b>SMANJENE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I DOTRAJALOSTI OBJEKTA</b>		
Godina procjene		2023
Godina izgradnje		1968
Starost građevine ( G)		55
Održivi vijek korištenja ( OVK ) - Prilog 9. Pravilnika		80
Preostali vijek korištenja		20
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK matrica) - Prilog 10. Pravilnika		
A- lokacija- tržište	2	4,5
B-zgrada općenito	3	
C-stanje zgrade	4,5	
Relativna starost ( G/OVK)	%	79
Ostatak održivog vijeka korištenja ( OOVK) - Prilog 10.Pravilnika	%	17,5
Zamjenska starost ( OVK-OOVK )	god	52,5
Linearni otpis ( OVK- OOVK) /OVK	%	75
<b>IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SGV (EUR)</b>	<b>0,25</b>	<b>180.800,00</b>

VRIJEDNOST DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA			
VRSTA TROŠKA	BRUTO VOLUMEN ( m3)	CIJENA (EUR/ m3)	UKUPNO (EUR)
Komunalni doprinos	4.450	8,57	38.136,50
Vodni doprinos	4.450	0,67	2.981,50
<b>UKUPNO</b>			<b>41.118,00</b>
Priključci			0,00
Uzgredni troškovi - geodetske usluge			3.000,00
<b>UKUPNO</b>			<b>44.118,00</b>

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/8,2/7	
VRIJEDNOST OBJEKTA	180.800,00 €
VRIJEDNOST DOPRINOSA , PRIKLJUČAKA , UZGREDNI TROŠKOVI	44.118,00 €
UDIO ZEMLJIŠTA	78.269,76 €
<b>TROŠKOVI RAŠČIŠĆAVANJA - MIN.SANACIJSKI TROŠKOVI CCA</b>	<b>- 42.000,00 €</b>
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>261.187,76 €</b>

OBJEKTI	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR
POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/9	127.588,09
POSLOVNA ZGRADA DUBRAVICA 2/8, 2/7	261.187,76
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>388.775,85</b>
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO</b>	<b>389.000,00</b>

## POSLOVNA GRADA DUBRAVICA 2/6 I POMOĆNI OBJEKT

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA		
PREDMET PROCJENE	BRP ( m2)	BVO( m3)
KUĆA DUBRAVICA 2/6	702	2600
<b>UKUPNO</b>	<b>702</b>	<b>2600</b>
<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ( kn)</b>		
Površina - neto m2		600,00
Jednična cijena građenja EUR m2 sa PDV-om		800,00
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NV- EUR )- BP x Jcg</b>		<b>480.000,00</b>
<b>SMANJENE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I DOTRAJALOSTI OBJEKTA</b>		
Godina procjene		2023
Godina izgradnje		1968
Starost građevine ( G)		55
Održivi vijek korištenja ( OVK ) - Prilog 9. Pravilnika		80
Preostali vijek korištenja		25
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK matrica) - Prilog 10. Pravilnika		
A- lokacija- tržište	2	5
B-zgrada općenito	5	
C-stanje zgrade	5	
O obzirom na odabrani faktor 5 za objekt ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja		
<b>IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SGV (EUR)</b>		<b>0,00</b>

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA		
PREDMET PROCJENE	BRP ( m2)	BVO( m3)
POMOĆNI OBJEKT DUBRAVICA 2/6	103	350
<b>UKUPNO</b>	<b>103</b>	<b>350</b>
<b>IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI ( kn)</b>		
<b>NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NV- (EUR )- BP x Jcg</b>		<b>25.000,00</b>
<b>SMANJENE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I DOTRAJALOSTI OBJEKTA</b>		
Godina procjene		2023
Godina izgradnje		1968
Starost građevine ( G)		55
Održivi vijek korištenja ( OVK ) - Prilog 9. Pravilnika		60
Preostali vijek korištenja		20
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK matrica) - Prilog 10. Pravilnika		
A- lokacija- tržište	2	4,5
B-zgrada općenito	4,5	
C-stanje zgrade	4,5	
Relativna starost ( G/OVK)	%	92
Ostatak održivog vijeka korištenja ( OOVK) - Prilog 10. Pravilnika	%	15
Zamjenska starost ( OVK-OOVK )	god	45
Linearni otpis ( OVK- OOVK ) /OVK	%	75
<b>IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SGV (EUR)</b>	<b>0,25</b>	<b>6.250,00</b>

VRIJEDNOST DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA			
VRSTA TROŠKA	BRUTO VOLUMEN ( m3)	CIJENA (EUR/ m3)	UKUPNO (EUR)
Komunalni doprinos	2.600	8,57	22.282,00
Vodni doprinos	2.600	0,67	1.742,00
UKUPNO			24.024,00
Priključci			0,00
Uzgredni troškovi - geodetske usluge			3.000,00
<b>UKUPNO</b>			<b>27.024,00</b>

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆA I POMOĆNI OBJEKT DUBRAVICA 2/6	
VRIJEDNOST KUĆE	- €
VRIJEDNOST DOPRINOSA , PRIKLJUČAKA , UZGREDNI TROŠKOVI	27.024,00 €
POMOĆNI OBJEKT	6.250,00 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	51.708,67 €
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>84.982,67 €</b>
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO</b>	<b>85.000,00 €</b>



## 6. ZAKLJUČAK :

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

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

k.č. 718/8 – DUBRAVICA DVORIŠTE površine 307 m<sup>2</sup>

**10.800,00 EUR**

k.č. 11684 – PAZIN, DUBRAVICA površine 2035 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE 1356 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/9 površine 144 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/8 površine 72 m<sup>2</sup>

POSLOVNA ZGRADA , PAZIN , DUBRAVICA 2/7 površine 463 m<sup>2</sup>

**389.000,00 EUR**

k.č. 11688 – PAZIN, DUBRAVICA površine 899 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE površine 178 m<sup>2</sup>

DVORIŠTE površine 267 m<sup>2</sup>

KUĆA, PAZIN, DUBRAVICA 2/6 površine 351 m<sup>2</sup>

POMOĆNA ZGRADA površine 103 m<sup>2</sup>

**85.000,00 EUR**

k.č. 11693 – DUBRAVICA, DVORIŠTE površine 86 m<sup>2</sup>

**3.020,00 EUR**

k.č. 11696 – DUBRAVICA, DVORIŠTE površine 104 m<sup>2</sup>

**3.650,00 EUR**

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST : 491.470,00 EUR ( 3.720.981,00 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<sup>3</sup> 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
- uporabna dozvola za građevine izgrađene na temelju akta za građenje izdanog do 1.listopada 2007.
- 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: 09.06.2023. 09:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322440, PAZIN

Broj ZK uložka: 3409

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5010/2023  
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 DVORIŠTE			307 307	
2.	11684	PAZIN, DUBRAVICA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/9 POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/8 POSLOVNA ZGRADA, Pazin, Dubravica 2/7			2035 1356 144 72 463	
3.	11685	PAZIN, DUBRAVICA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Pazin, Dubravica 2/5, 2/2, 2, 2/1			882 512 370	
4.	11686	DUBRAVICA DVORIŠTE			306 306	
5.	11687	PAZIN, DUBRAVICA TRAFOSTANICA			11 11	
6.	11688	PAZIN, DUBRAVICA DVORIŠTE DVORIŠTE KUĆA, Pazin, Dubravica 2/6 POMOĆNA ZGRADA			899 178 267 351 103	
7.	11689	DUBRAVICA PUT			280 280	
8.	11693	DUBRAVICA DVORIŠTE			86 86	
9.	11694	DUBRAVICA DVORIŠTE			93 93	
10.	11695	DUBRAVICA PUT			416 416	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

09.06.2023. 09:37:35

Stranica: 1



**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
11.	11696	DUBRAVICA DVORIŠTE			104 104	
12.	11697	DUBRAVICA DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			67 3 64	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>5486</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023	
3.1	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	
6.1	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. 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	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322440, PAZIN

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3409

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023	
7.1	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	
	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023	
8.1	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
	<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>	
	<b>ARENA MODNA KUĆA D.O.O., PULA, RIVA 12</b>	
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)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
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.	<p>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:</p> <p><b>KOMUNALNO PODUZEĆE "ISTARSKI VODOVOD" U BUZETU</b></p> <p>1.2 Zaprmljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-5010/2023</p> <p>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.</p>		na 1.1
2.	<p>2.1 Zaprmljeno 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.</p>		
4.	<p>4.1 Zaprmljeno 28.09.2017.g. pod brojem Z-28783/2017</p> <p>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.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.06.2023.

## Prilog 2: Izvod iz posjedovnog lista



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

Stanje na dan: 09.06.2023. 09:40

NESLUŽBENA KOPIJA

## 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			

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

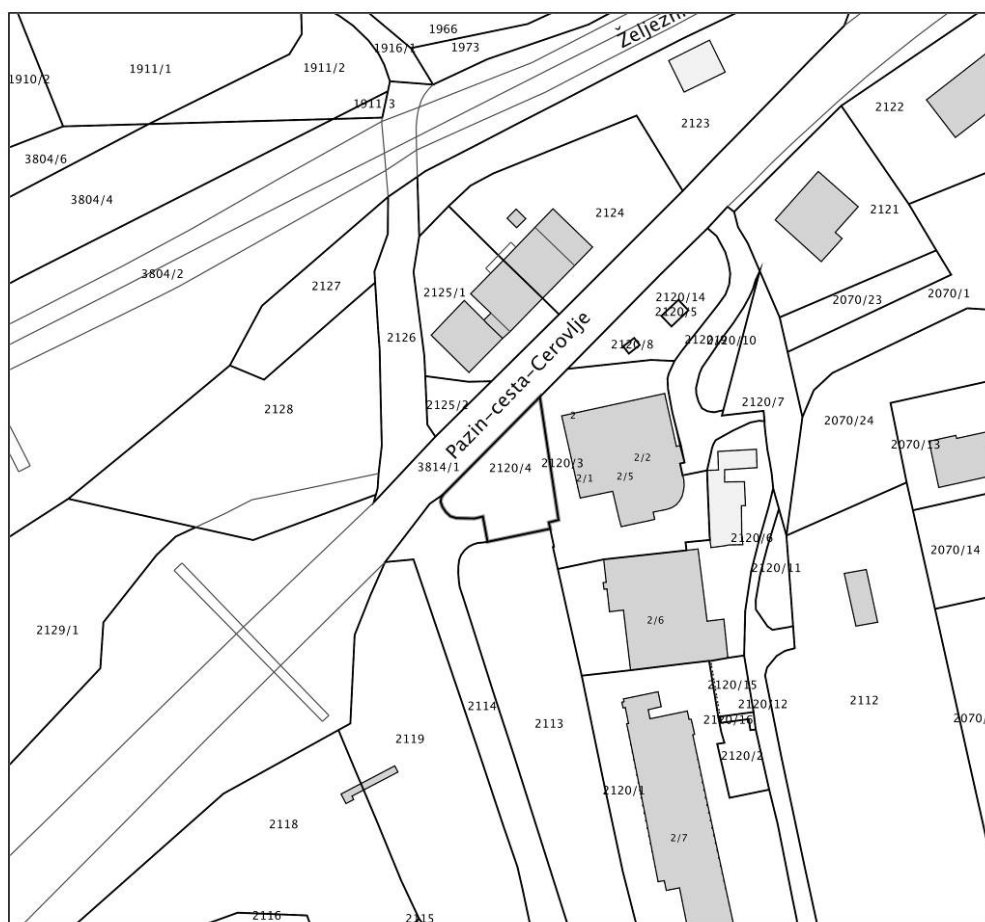
Stanje na dan: 09.06.2023.

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

#### 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





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

**Stanje na dan: 09.06.2023.**

## IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1



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



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.

Rješenje je postalo izvršno  
dana 31. 1. 2019.

Potpis:

Rješenje je postalo pravomoćno  
dana 31. 1. 2019.

Potpis:

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

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20171222-244380-Z18  
INVESTITOR: ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, OIB 51383805259  
KLASA: UP/I-361-05/17-30/51, URBROJ: 2163/01-07-07-19-05

STRANA 1/3



- 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 m<sup>2</sup> izračunato sa DKP,

- - građevina označena brojem 2. na kopiji katastarskog plana u površini od 121 m<sup>2</sup> izračunato sa DKP,

- - građevina označena brojem 3. na kopiji katastarskog plana u površini od 392 m<sup>2</sup> izračunato sa DKP,

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20171222-244380-Z18  
INVESTITOR: ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, OIB 51383805259  
KLASA: UP/I-361-05/17-30/51, URBROJ: 2163/01-07-07-19-05 STRANA 2/3



- - građevina označena brojem 4. na kopiji katastarskog plana u površini od 61 m<sup>2</sup> izračunato sa DKP,
- - građevina označena brojem 5. na kopiji katastarskog plana u površini od 489 m<sup>2</sup> izračunato sa DKP,
- - građevina označena brojem 6. na kopiji katastarskog plana u površini od 153 m<sup>2</sup> 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 izgrađene 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

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20171222-244380-Z18  
INVESTITOR: ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, OIB 51383805259  
KLASA: UP/I-361-05/17-30/51, URBROJ: 2163/01-07-07-19-05

STRANA 3/3

## 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 VIDAČ, ULICA SVETE KATARINE 4, 52220 LABIN, HRVATSKA izdaje se:

**UVJERENJE**

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.

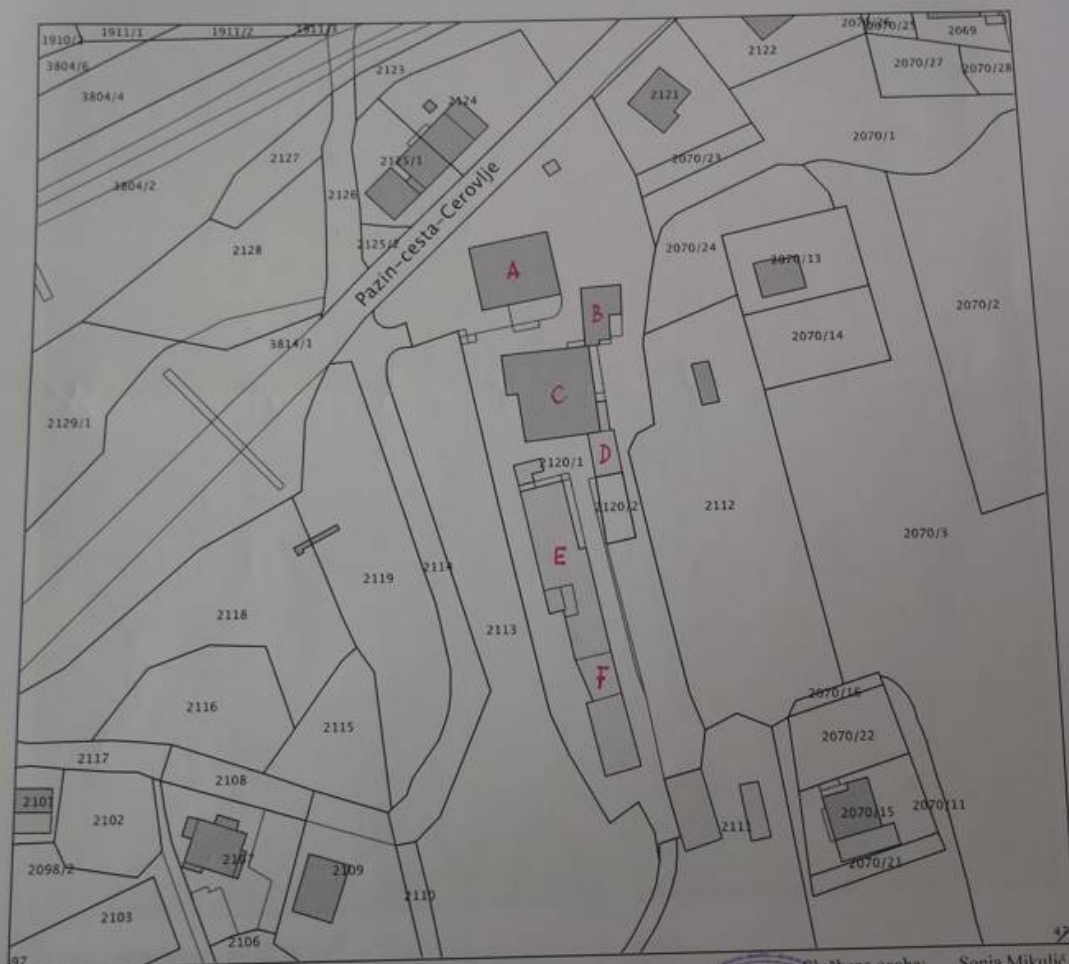
Izradio/la: Sonja Mikulić  
stručni referent za geodetske poslove

Priloga: 3



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

Mjerilo 1:1300



Službena osoba: Sonja Mikulić  
stučni referent za geodetske poslove





## Prilog 6: Uporabna dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija

Grad Pazin

Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i  
graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-05/17-30/50

URBROJ: 2163/01-07-07-19-05

Pazin, 07.01.2019.

Rješenje je postalo izvršno

dana 31. 1. 2019.

Potpis:

Rješenje je postalo pravomoćno

dana 31. 1. 2019.

Potpis:



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 NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE

I. Utvrđuje se da je:

- građevina poslovne namjene, 2. skupine

na postojećoj građevnoj čestici broj k.č.broj 2120/1 (za zemljišnu knjigu k.č.broj 224/4 zgr.) k.o. Pazin (Pazin, Dubravica), u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata, u skladu s izvršnim aktima za građenje i to:

- Dopunom građevinske dozvole BROJ: UP/I-03-9/1-1985, od 6.2.1985. godine izdana po Općini Pazin, Komitet za privredu, planiranje i stambeno-komunalne poslove Pazin.

II. 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 iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1988. ID: P20171222-244374-Z18  
INVESTITOR: ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, OIB 51383805259  
KLASA: UP/I-361-05/17-30/50, URBROJ: 2163/01-07-07-19-05

STRANA 1/2

U provedenom postupku, a na temelju obavljenog očevida utvrđeno je da su iz točke I. izreke na građevnoj čestici 2120/1 (za zemljišnu knjigu k.č.broj 224/4 zgr.) k.o. Pazin (Pazin, Dubravica) izgrađene građevine u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u skladu s izdanim izvršim aktima za građenje iz točke I. izreke ove dozvole.

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.



#### 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

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20171222-244374-Z18  
INVESTITOR: ARENA d. o. o. u stečaju, HR-52100 Pula, Riva 12, OIB 51383805259  
KLASA: UP/I-361-05/17-30/50, URBROJ: 2163/01-07-07-19-05 STRANA 2/2



## Prilog 7: 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

### RJEŠENJE

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 RIJEI  
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537  
L=RIJEKA  
S=MOHOROVIC  
G=IKA  
CN=IKA MOHOROVIC

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 predloženi. 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.**