



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

*Razmatranje prijedloga i donošenje
Odluke o kupnji nekretnina*

Izvjestitelji:

*Anica Milković Grbac, pročelnica upravnog odjela
Denis Jerman, viši savjetnik za imovinskopravne poslove*



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
GRADONAČELNIK**

KLASA: 943-01/21-01/136
URBROJ: 2106/01-03/01-21-2
Buzet, 15. prosinca 2021.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA BUZETA**

**PREDMET: Upućivanje Odluke o kupnji nekretnina na
razmatranje i donošenje Gradskom vijeću**

Temeljem odredba članka 19. Statuta Grada Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 2/2021.) dostavlja se Gradskom vijeću Grada Buzeta prijedlog Odluke o kupnji nekretnina na razmatranje i prihvaćanje.

Za obrazloženje predmetne točke te davanja odgovora na sjednici Gradskog vijeća Grada Buzeta zadužuje se Anica Milković Grbac, pročelnica i Denis Jerman, viši savjetnik za imovinskopravne poslove u Upravnom odjelu za gospodarenje prostorom Grada Buzeta.

**GRADONAČELNIK
Damir Kajin, v.r.**



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom

KLASA: 943-01/21-01/136
URBROJ: 2106/01-04/01-21-1
Buzet, 15. prosinca 2021.

GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje -

PREDMET: Donošenje Odluke Gradskog vijeća o kupnji nekretnina,
traži se.-

Molimo Naslov da razmotri i prosljedi Gradskom vijeću Grada Buzeta na donošenje Odluku kojom će se omogućiti kupnja nekretnina s obzirom da procjena istih dobivena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ., prelazi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Ovaj Odjel iz tog razloga predlaže da se donese predložena Odluka o kupnji nekretnina, s tim da bi se kupnja realizirala tek po ostvarenim prihodima od prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni Mala Huba II.

Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno gore iznesenom traži od Gradskog vijeća Grada Buzeta da nakon provedene rasprave donese navedenu Odluku s obzirom da je ono nadležno za navedeno.

PROČELNICA
Anica Milković Grbac, dipl.ing.arh., v.r.

Privitak:

- Prijedlog Odluke o kupnji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborati procjene vrijednosti nekretnina.

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20) Gradsko Vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj _____ 2021., donosi slijedeću

ODLUKU O KUPNJI NEKRETNINA

Članak 1.

Grad Buzet pristupa kupnji slijedećih nekretnina:

1. K.O. BUZET – STARI GRAD

Katastarska čestica broj: 1044, oranica, površine 3.068 m², upisane u zk.ul.broj: 1578; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **506.000,00 kn**,
Katastarska čestica broj: 1065, oranica, površine 802 m², upisane u zk.ul.broj: 2027; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **113.000,00 kn** i
Katastarska čestica broj: 1066/2, oranica, površine 1342 m², upisane u zk.ul.broj: 2029; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **189.000,00 kn**.

Članak 2.

Nekretnina navedena u članku 1. kupuje se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta, radi rješavanja infrastrukture u zoni gospodarske namjene - poslovne i zoni mješovite namjene - pretežito poslovne u naselju Baraka.

Članak 3.

Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje prostorom da izvrši kupnju u skladu sa odredbama gore citiranih Odluka.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Buzeta“.

KLASA: 943-01/21-01/136
URBROJ: 2106/01-01/01-21-2
Buzet, _____ 2021.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA
PREDSJEDNIK
Davor Prodan

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravna osnova za donošenje ovog akta je članak 35. stavak 2. i članak 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članak 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne Novine“ broj: 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12, 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), te članak 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21.) i članak 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09. 5/12 i 4/20).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTATI NJEGOVIM DONOŠENJEM

S obzirom na potrebu rješavanja infrastrukture unutar zone gospodarske namjene – poslovne i zone mješovite namjene – pretežito poslovne u naselju Baraka, Gradu Buzetu se pisanim putem obratio gospodin Denis Burlović koji je radi želje za izmještanjem vlastitog pogona za proizvodnju namještaja iz naselja Franečići u gospodarsku zonu Mala Huba 2 i planirane kupnje nekretnine za izgradnju poslovnog objekta u navedenoj zoni, Gradu Buzetu ponudio za otkup svoje nekretnine koje se nalaze u zoni gospodarske namjene – poslovne i u zoni mješovite namjene – pretežito poslovne u naselju Baraka.

Radi se o nekretninama označenim kao k.č. 1044, 1065 i 1066/2, k.o. Buzet – Stari Grad, od kojih se nekretnine 1065 i 1066/2, k.o. Buzet – Stari Grad nalaze u zoni gospodarske namjene – poslovne, a nekretnina k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari grad se nalazi u zoni mješovite namjene – pretežito poslovne.

Sukladno aktima kojima se uređuje navedena problematika Grad Buzet nije u mogućnosti provesti zamjenu s podnositeljem zahtjeva, nego je moguća realizacija navedenog na način da po provedbi javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u gospodarskoj zoni Mala Huba II, samo ukoliko g. Burlović bude odabran kao najpovoljniji ponuditelj, Grad Buzet od istog po tržišnim uvjetima (temeljem procjene sudskog vještaka) i ove suglasnosti Gradskog vijeća, otkupi predmetno zemljište.

Kupnja nekretnina iz predložene odluke planirana je iz sredstava Proračunu Grada Buzeta za 2022. godinu (s izvorom financiranja iz namjenskih prihoda od prodaje građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni Mala huba II), te će se kupnja nekretnina iz predložene odluke realizirati tek po realizaciji predmetnih namjenskih prihoda od prodaje nefinancijske imovine.

Provjerom nekretnina utvrđeno je da bi navedene nekretnine bile od koristi Gradu Buzetu za rješavanje infrastrukture u predmetnim zonama gospodarske – poslovne i mješovite - pretežno poslovne namjene u naselju Baraka, te se sukladno tome naručilo procjenu nekretnina od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. koji je iste napravio dana 14. rujna 2021. godine.

S obzirom na dobivenu procjenu, Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09 5/12 i 4/20) koji glasi „Odluku o prodaji ili stjecanju nekretnina čija procijenjena vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće“, uputio je predmetnu odluku na donošenje Gradskom Vijeću. S obzirom da iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od 176.083,39 kn koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini predlaže se donošenje predmetne odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Potrebna financijska sredstva za provedbu ovog akta osiguravaju se u Proračunu Grada Buzeta.

PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh., v.r.

IZVRŠITELJ: **Ante Bandić, ing. građ.**
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: vj.abandic@gmail.com
Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-..
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20-2
Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: **GRAD BUZET**
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925
Tel: 052 662 726
Fax: 052 662 676

NEKRETNINA: **K.Č. 1044 K.O. BUZET – STARI GRAD**

LOKACIJA: **GRAD BUZET, BUZET – STARI GRAD**

ELABORAT BROJ: 2021-09-14-03

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 1044 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 14. rujna 2021. godine

ANTE
BANDIĆ

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ
Datum: 2021.09.14
19:42:26 +02'00'

Procjenu izradio
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

SADRŽAJ

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 6.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4 Su -21/09 - od 11. ožujka 2021. godine	str. 8.
7.	Uvod	str.10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str.10.
9.	Svrha procjemenog elaborata	str.10.
10.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 10.
11.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
12.	Podaci o naručitelju	str. 11.
13.	Podaci o nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 12.
15.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
16.	Opis nekretnine k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 15.
17.	Zemljišno knjižno stanje	str. 16.
18.	Katastarsko stanje	str. 16.
19.	Lokacija	str. 16.
20.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 17.
21.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
22.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 18.
23.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 19.
24.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
25.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
26.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 21.
27.	Pristup procjeni zemljišta	str. 23.
28.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 24.
29.	Procjena zemljišta – k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 24.
30.	Zaključak nakon izvršene analize	str. 27.
31.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 27.
32.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 28.
33.	Prilozi	str. 29.
34.	Foto elaborat	str. 29.
35.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1578 za k.o. Buzet – Stari Grad	str. 31.
36.	Prijepis posjedovnog lista broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad	str. 32.
37.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 33.
.....

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
 N. Goričica 4,
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 918
 E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
 E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr
 Ovlaštenje: 4-Su-21/09-
 Županijski sud u Puli
 Ovlaštenje: 4-Su-08/17 -2
 Trgovački sud u Pazinu

GRAD BUZET
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za gospodarenje prostorom pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine iz narudžbe koja se definira kao:

1. k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 3068 m², upisana u zk. ul. broj 1578 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 3068 m²,

te iznosim mišljenje o njejoj vrijednosti prema stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 14.rujna 2021. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

- 1) Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 3) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3., stavak 1., podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca (posjednika) i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Pretpostavka ovog elaborata u pogledu tržišne vrijednosti nekretnine je da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti i sl.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama trgovačkih društava, JLS – e itd., te zasnivanja založnog prava.

Ova procjena sadrži opis načina i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine tijekom 31. kolovoza 2021. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju odnosno obradu sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 14. rujna 2021. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 3068 m², upisana u zk. ul. broj 1578 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 3068 m².

506.000,00 kn

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet – Stari Grad
A.3.	Predmet procjene	K.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad
B.	Kat. općina i zk. ul	Buzet – Stari Grad, zk. ul. 1578
B.1.	Vlasnik	BURLOVIĆ DENIS
B.2.	Posjednik	BURLOVIĆ DENIS
B.3.	Nekretnina	Građevinsko zemljište
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište II kategorije
C.1.	Cjelina sa	-
C.2.		

UKUPNO:	506.000,00 kn
----------------	----------------------

506.000,00 kn i/ili 67.614,54 €
- 22,03 €/m² -

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 14. rujna 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,48359700 kn**.

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nije uključen porez na promet nekretnina odnosno porez na dodanu vrijednost.

S poštovanjem.

Buzet: 14. rujna 2021. godine

Izradio:
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli



00013



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-184/20-2

Pazin, 29. prosinca 2020.



7573_526

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2021., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovani je priložio životopis, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, te ovisudno rješenje. 4 Su-8/17 od 11. siječnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kao i dokaz uplate sudske pristojbe.

Za podnositelja zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Vrijeme potpisivanja:
29-12-2020
12:09:08

CH-EE
GR.TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Predsjednica suda
L-PAZIN
S-LABINJAN SKOK
Adriana Labinjan Skok

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 Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Puli-Pola
 Ured predsjednika suda
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
 Broj: 4Su-21/09
 Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, OIB: 66817810421, od oca Marka, rođen 1. veljače 1959. inženjer građevinarstva iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ante Bandić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina
 N. Goričica 4,
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 14. rujna 2021. godine

GRAD BUZET
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za gospodarenje prostorom pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine iz narudžbe. Izašavši na lice mjesta, u nazočnosti zz naručitelja, obišao sam nekretninu koja je predmetom procjene. Izvršio uvid, fotografskim aparatom snimio nekretninu, te notirao sve podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog procjemenog elaborata.

Narudžbom je zatražena izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 3068 m², upisana u zk. ul. broj 1578 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 3068 m², u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 14. rujna 2021. godine.

Općenito

Raspoloživa dokumentacija

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida, izjava zz naručitelja tijekom očevida, narudžbe, važećih propisa lokalne samouprave tj. Grada Buzeta i pozitivne zakonske regulative RH.

Dan vrednovanja: 14. rujna 2021. godine

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 31. kolovoza 2021. godine odnosno dan izrade ovog elaborata

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja kupoprodajne cijene.

Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi.

Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine – nekretnina rađena je korištenjem slijedeće:

1. Regulative:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta,
- 6) UPU grada Buzeta,
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta,
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 11) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčica (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

Osnova za vrednovanje

Tržna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama procjene propisanih:

- 1) Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 3) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama zz naručitelja, identifikaciji te podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

1. Naručitelj: **GRAD BUZET**
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjernične struke nije izvršena.

Identifikacija nekretnina izvršena je od strane zz naručitelja i vještaka korištenjem javno dostupnih podataka DGU – a i www.arkod.hr odnosno www.geoportal.dgu.hr

Položaj

Nekretnina se nalazi u gradu Buzeta, južno od potoka k.č. 114/1 k.o. Buzet – Stari Grad.

Makrolokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi u gradu Buzeta, južno od potoka k.č. 114/1 k.o. Buzet – Stari Grad.

Ova nekretnina graniči:

- sa sjeverne strane sa potokom k.č. 114/1 k.o. Buzet – Stari Grad,
- sa jugoistočne i južne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljište k.č. 1043 k.o. Buzet – Stari – Grad,
- sa sjeverozapadne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljište k.č. 1045 k.o. Buzet – Stari – Grad.

Povi izgarani objekti nalaze se sa istočne strane na udaljenosti od cca 80 m (Trgovina Metaloprema), a sa sjeverne strane u naselju Franečići obiteljska kuća na udaljenosti od cca 70 m zračne linije.

Nekromana ne graniči sa javnim putem, nema uknjiženo pravo služnosti prolaza slijedom čega je pristupačna samo u cilju poljoprivredne obrade povremeno preko čestica u okruženju istih karakteristika

Povezanost

Loša.

Nekretnina ne graniči sa javnim putem niti ima uknjiženo pravo služnosti prolaza.

Vrsta izgradnje u okruženju

Na granici čestice nema izgrađenih objekata.

Prvi izgrađeni objekti, katnice, nalaze se sa istočne strane na udaljenosti od cca 80 m (Trgovina Metaloprema), a sa sjeverne strane u naselju Franečići obiteljska kuća na udaljenosti od cca 70 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini ove k.č. sa južne strane nalazi se bijeli put, kao uostalom i sa sjeverne, oba na udaljenosti od cca 30m zračne linije.

Rubi uvjeti čestice: Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Sadašnje korištenje

Čestica ne na dan očevida koristila kao oranica.

Najamno stanje

Najamno stanje nekretnine u vrijeme nije utvrđena niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

Razvojni potencijal

Zadovoljavajuća, čestica se nalazi unutar obuhvata UPU – a grada Buzeta kojim je područje na kojem se nalazi predviđena izgradnja objekta mješovite – pretežito stambene namjene (oznake M1), dok je manji dio čestice unutar obuhvata infrastrukturnog koridora cestovnog prometa – prometnica širine 12 m.

Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (<http://www.buzet.hr>) i UPU – a grada Buzet čestica je namijenjena izgradnji objekta mješovite – pretežito stambene namjene (oznake M1), dok je manji dio čestice unutar obuhvata infrastrukturnog koridora cestovnog prometa – prometnica širine 12 m.

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje na sljedeći način:

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: zbroj 150 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: zbroj 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²
2. za poluugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: zbroj 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: zbroj 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²
3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: zbroj 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: zbroj 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$

Dozvoljena iskoristivost građevne čestice (iskoristivost je umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog najvećeg broja etaža) određene je na način:

1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone Tz) ili društvene građevine iznosi:
najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **Tz**) ili društvene građevine
najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine
2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$

Dozvoljeni broj etaža određen je na način:

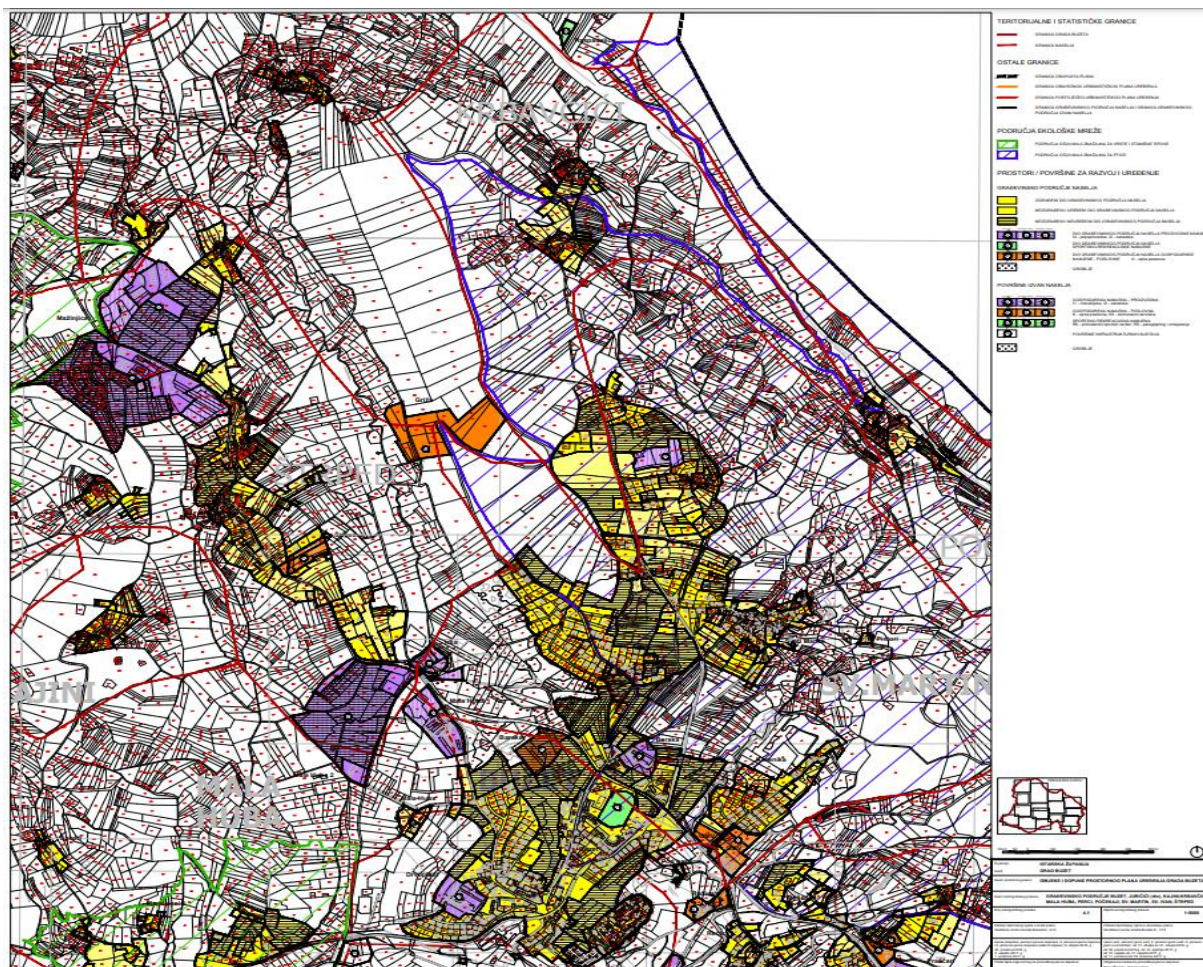
1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
2. višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
3. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 3. ovog stavka iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
5. sportsko-rekreacijske građevine, iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
6. pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.

Postojeće građevine čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

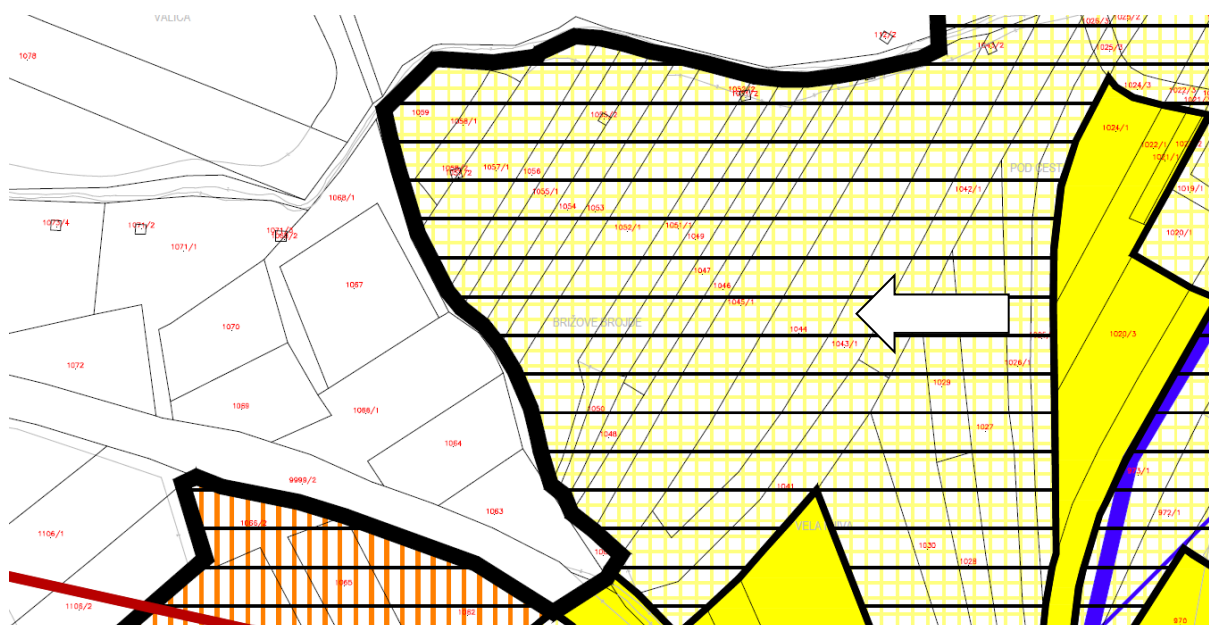
Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.1.

Izvor: <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/Gra%C4%91evinska-4.1.pdf>



Detalj:



Legenda:


TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

-  GRANICA GRADA BUZETA
-  GRANICA NASELJA

OSTALE GRANICE


-  GRANICA OBUHVATA PLANA
-  GRANICA OBAVEZNOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
-  GRANICA POSTOJEĆEG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
-  GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

PODRUČJA EKOLOŠKE MREŽE

-  PODRUČJA OČUVANJA ZNAČAJNA ZA VRSTE I STANIŠNE TIPOVE
-  PODRUČJA OČUVANJA ZNAČAJNA ZA PTICE

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

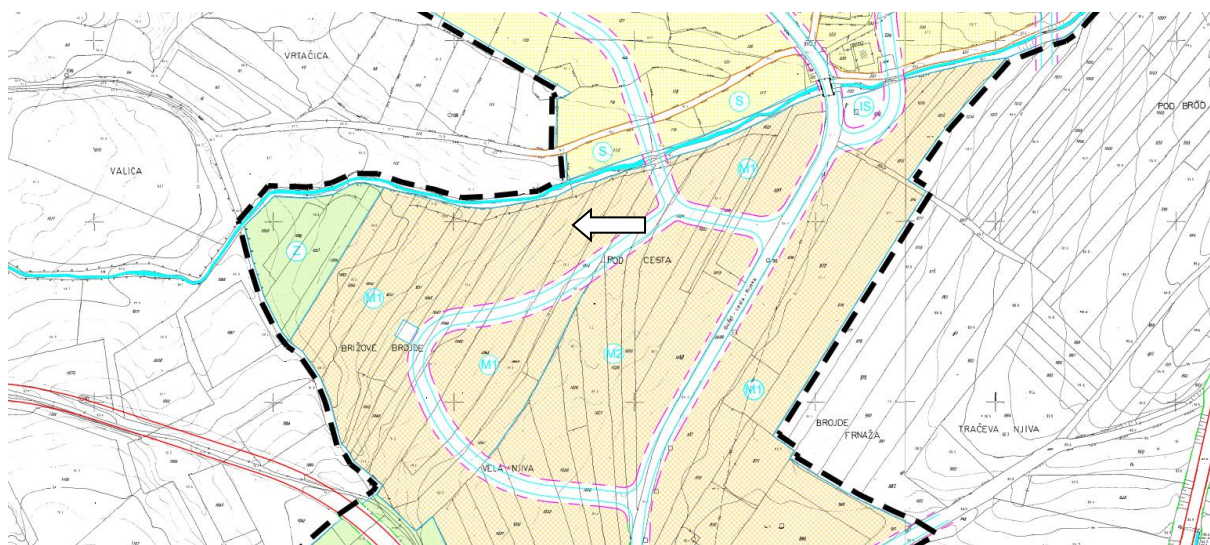
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI I UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PROIZVODNE NAMJENE
I4 - poljoprivredna, I2 - zanatska









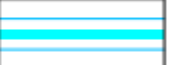
Izvod iz Urbanističkog Plana uređenja grada Buzet ("Službene novi Grada Buzet" broj 02/08)

Izvor: [UPU Buzet - izmjene i dopune](#)



Legenda

LEGENDA

	GRANICA PODRUČJA OBUHVATA - GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA STANOVANJA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNI PARK
	IGRALIŠTE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	POTOK

Opis nekretnine

K.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad

K.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 3068 m², upisana u zk. ul. broj 1578 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 3068 m², u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina	Buzet – Stari Grad
Naselje	Franečiči – Baraka.
Cjelina sa	/
Ograđeno	Ne
Oblik	Pravilan -izdužen.
Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
Status	Građevinsko zemljište , neizgrađeni i neuređeni dio pod obavezom izrade UPU – a koji je donesen.
Izgrađenost	Nije utvrđena - 0 %
Lokalni položaj nekretnine:	Loš – nema bilo kakve komunalne infrastrukture u blizini.
Vrsta izgradnje u okruženju:	Poslovne i stambene zgrade, katnice, niske gustoće stanovanja i rada.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnina se koristi u poljoprivredne svrhe.
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište II. kategorije
Tereti	

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je pravokutnog oblika okvirne veličine cca 190 X 20 m, približno ravno, zatečeno kao oranica.

Zemljište ne graniči sa javnim prometnicama.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju bez ikakvog ograničenja sa prostorno – planskog naslova, međutim samo pod uvjetima rješenja pristupa, parcelacije i izdvajanja zemljišta predviđenog za izgradnju prometnica.

Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

Vanjsko uređenje nekretnine

Na zemljištu nisu utvrđeni objekti niti izvedeni radovi koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 1044 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u zk. ul. 1578 za k.o. Buzet – Stari Grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist BURLOVIĆ DENISA, u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad nije bilo upisanih sporova koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za ove čestice na dan vrednovanja nije bilo upisanih služnosti ili drugih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 1044 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist BURLOVIĆ DENISA.

Lokacija

K.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad nalazi se u naselju Franečiči – Baraka kako se može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Nisu utvrđeni
 Topografija nekretnine: Ravna, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Čestica nema pristup na javnu prometnu površinu
 Konstrukcija ulice: Najbliže prometnice ovoj čestici su poljski putovi na udaljenosti od cca 30 m zračne linije.
 Priključci: Nekretnina nema važeće priključke na komunalnu infrastrukturu
 Rubi uvjeti čestice: Nisu definirani niti vidljivi na terenu.
 Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
 Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno
 Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Zadovoljavajući do dobar.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine, nespomenuta ovim elaboratom, nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Zemljište - k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima prostornog plana uređenja Grada Buzeta definirana je kao građevinsko zemljište sa sljedećim atributima.

Dakle

Namjena – M1 i manji dio IS

K_{igmax} = za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²

E_{mak} = PD + P + 1K

K_{ismax} = 1,20

Porezno stanje nekretnine:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV):

1. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,

3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njenih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na:

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu

Na dan procjene odnosno vrednovanja porezna stopa PDV – a iznosila je 25% a porez na promet nekretnina iznosio je 3 %.

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od sljedećih propisanih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovan metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovan metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ova metoda prvenstveno je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugo objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodbu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Način procjena vrijednosti zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti zemljišta procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.
Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 5. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara i
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju: a/ ne mogu

samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

Tržna vrijednost budućih površina javne namjene

Tržna vrijednost budućih površina javne namjene utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Pri procjeni iznosa naknade sukladno čl. 50. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina potrebno je utvrditi:

1. Naknadu za gubitak prava (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) utvrđuje se u visini tržne vrijednosti predmeta procjene za ukupnu površinu zemljišta.
2. Procjenu naknade za posljedične gubitke (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina). Naknada za posljedične gubitke zbog gubitka prava procjenjuju se na dan vrednovanja na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine imao koristeći nekretninu.
3. Procjena posljedičnih dobitaka (čl. 53. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Osnovica za sve navedeno je stanje nekretnine koje je imala u trenutku koji je prethodio isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja – načele prethodnog učinka, po postupka članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17, 98/19), glasi:

(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

(2) Ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(3) Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, **uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.**

Uporabno svojstvo nekretnine definirano je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15., kao kakvoća nekretnine prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti, dok kakvoću nekretnine definira kao kvantitativne i kvalitativni uvjete koje je nekretnina imala u trenutku koji je prethodio prenamjeni zemljišta iz privatne u javnu namjenu - **načelo prethodnog učinka.**

U trenutku koji je prethodio prenamjeni zemljišta iz privatne u javnu namjenu – dan donošenja važećeg UPU – a grada Buzeta, zemljište je bilo stambene namjene.

Slijedom navedenog bez obzira na sadašnju namjenu dijela čestice kao infrastrukturnog koridora prometnice čestica će se u cijelosti procjenjivati kao zemljište mjestovine- pretežito stambene namjene, kakvi objekti su se i mogli graditi prije donošenje spomenutog urbanističkog plana uređenja.

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa drugog poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Cijene poredbenih nekretnina (portala <https://nekretnine.mgipu.hr>):

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1024/2	i Buzet –						
	1024/3	Stari -Grad	1 469 167	GZ	921	217 200	235,83	01.07.2021.
2.	862/2	i Buzet –						
	864/2	Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	226 551	264,25	28.11.2020.
3.	862/11	Buzet –						
		Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	151 230	221,42	20.11.2020.
4.	259	Buzet –						

5.	Stari -Grad	1 322 147	GZ	1 198	257 222	214,71	09.09.2020.
			GZ				
					Prosjek:	234,05	
						+/- 30%	
							163,84 - 304,26

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzeti sve navedene kupovine iako je prema odrednici čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za određivanje cijene procjenjivane nekretnine dovoljno uzeti najmanje tri kupovine poredbenih nekretnina.

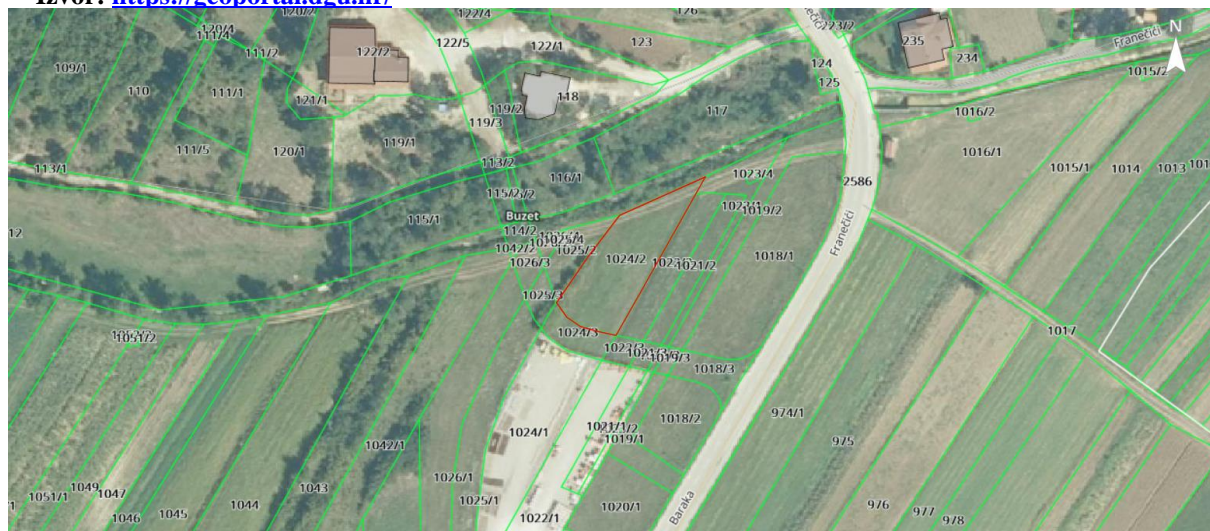
Dakle daljnje razmatranje uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1024/2	i Buzet –						
	1024/3	Stari -Grad	1 469 167	GZ	921	217 200	235,83	01.07.2021.
2.	862/2	i Buzet –						
	864/2	Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	226 551	264,25	28.11.2020.
3.	862/11	Buzet –						
		Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	151 230	221,42	20.11.2020.
4.	259	Buzet –						
		Stari -Grad	1 322 147	GZ	1 198	257 222	214,71	09.09.2020.

Razmatranje:

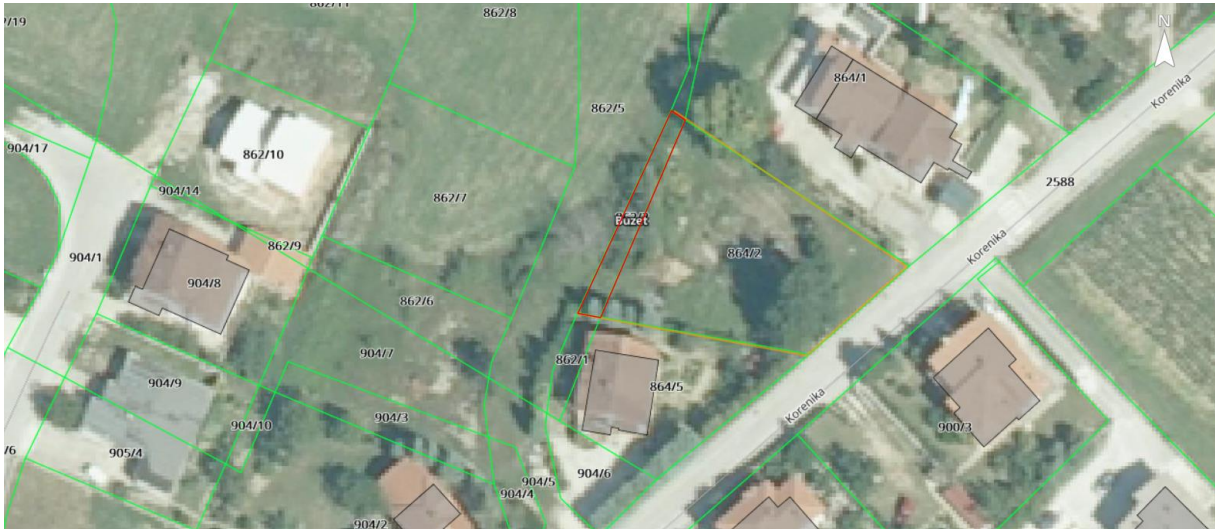
1/ K.č. 1024/2 i 1024/3 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Franečiči

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



2/ K.č. 862/2 i 864/2 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Korenika

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



3/ K.č. 862/11 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Korenika

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



4/ K.č. 259 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, Franečiči - sjeveroistočni dio.

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Pristup procjeni zemljišta

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 9., čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju.
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta). utvrđivanja tržišne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Ako se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih obilježja.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom 1, za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom koji je manji od 1 i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od promatranog obilježja usporedive nekretnine.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14. rujna 2021. godine.

Ažurirano .. 09.07.2021. godine

Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

1	13.1.3.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
79								
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
84								
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

Procjena

1. Procjena k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad

Površina zemljišta 3068 m²
 Kategorija zemljišta II. kategorija

Kis = 1,20

Napomena: -

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--	-----------------	-----------------	-----------------	--------------

A/ Opći podaci

2.	Lokacija zemljišta	Buzet Franečići 1024/2 i 1024/3	Buzet Korenika 862/2 i 864/2	Buzet Korenika 862/11	Buzet Franečići 259
	K.č. 1044				

K.o. Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari - grad	Buzet – Stari - grad
1. Datum zaključenja ugovora	01.07.2021.	28.11.2020.	20.11.2020.	09.09.2020.
3. Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4. Površina zemljišta	921	920	683	1 198
5. Iznos – cijena kn/m ²	235,83 kn/m ²	264,25 kn/m ²	221,42 kn/m ²	214,71 kn/m ²
6. Kategorija zemljišta II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2. Namjena - M1 Za IS – prethodni učinak =M1	M1-pretežito stambena	S	S	S
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	236,00 kn/m²	264,00 kn/m²	221,00 kn/m²	215,00 kn/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena				
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	117,71	119,45	119,45	113,35
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14.09.2021. (Ostalo)	117,71	117,71	117,71	117,71
Korekcija za period Q1/2021 – Q3/2021 = 115,71+ 2,00 = 117,71				
11. Faktor korekcije B/A	1,00	0,99	0,99	1,04
12. Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja Kn/m ²	236,00 kn/m²	261,00 kn/m²	219,00 kn/m²	224,00 kn/m²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena				
13. Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14. Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %
15. Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16. Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17. Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa

	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	-20,00	-20,00	-20,00	-20,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Loša	Dobra	Loša	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Dobar krajolik i pogled	Dobar krajolik i pogled	Prosječan krajolik	Dobar krajolik i pogled	Dobar krajolik i pogled
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	- zaštićenog dijela prirode...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina				
	Do 10 %.....+/- 0,05				
	Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15				
	Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Klizište				
	Ne+/- 0,05				
	Da+/- 0,05 – 0,50				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Drvena masa				
	Rudno blago				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	- iskoristiv za gradnju				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Priprema za izgradnju				
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA

	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
29.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-30,00 %	-30,00 %	-30,00 %	- 30,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	165,00 kn/m²	183,00 kn/m²	153,00 kn/m²	157,00 kn/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		164,50 kn/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
32.	Prosjek		164,50 - zaokruženo	165,00 kn/m²	
	Medijan		- 161,00 -		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana				
		4,00	22,00	8,00	4,00
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	2,48	13,66	4,97	2,48
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	16,00	484,00	64,00	16,00
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		145,00		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		12,04		
37.	Dvostruka standardna devijacija		24,08		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad iznosi **165,00 kn/m²**.

Za cijelu k.č.3.068,00 m² x 165,00 kn/m² = 506.220,00 kn.. zaokruženo 506.000,00 kn

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj nalaz, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjembenog elaborata nije utvrdio, niti od stranke – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procijenjenim nekretninama.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane zz naručitelja.

Izvjestaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno 31. kolovoza 2021. godine može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znanju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog elaborata – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom .

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području niske tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 14. rujna 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,48359700 kn**

Ovaj elaborat izrađen je u elektroničkom obliku i ovjeren digitalnim potpisom vještaka elektroničkom poštom dostavljen Naručitelju, kao i primjerak elaborata u analognom obliku preporučeno poštom

Prilozi:

- Foto elaborat
- Vlasnički list
- Posjedovni list
- Kopija katastarskog plana

U Buzetu, 14. rujna 2021. godine.

Izradio

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina**

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

Rijeka

Josipa Mohorića 26

51 000 Rijeka

tel: 051 639 394

mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2021-08-31-03

FOTO ELABORAT
K.Č. 1044 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 31. kolovoz 2021. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta, Buzet, Pogled na k.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad
----	-----------------------------------------------------------------------------



2.	Slika 2. K.č. 1044 k.o. Buzet – Stari Grad
----	--------------------------------------------



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 31. kolovoza 2021. godine	List 30 (2)
--------------------------------------------------------------------------------------	-------------



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 24.08.2021. 00:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 1578

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13741/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1044	ORANICA			3068	
		UKUPNO:			3068	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BURLOVIĆ DENIS, OIB: 80365409092, FRANEČIĆI 72, 52420 BUZET	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.08.2021. 00:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET-STARI GRAD (Mbr. 302074)

Posjedovni list: 261

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BURLOVIĆ DENIS, FRANEČIĆI 72, BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	80365409092

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1044	DUGE BRAJDE	3068	10		
			ORANICA	3068			
		1065	MLAKA	802	7		
			ORANICA	802			
		1066/1	SERIDOLA	1721	7		
			LIVADA	1721			
		1066/2	SERIDOLA	1342	7		
			ORANICA	1342			
		1108	POD HRIB	2810	7		
			PAŠNIAK	2810			
Ukupna površina katastarskih čestica				9743			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA BUZET

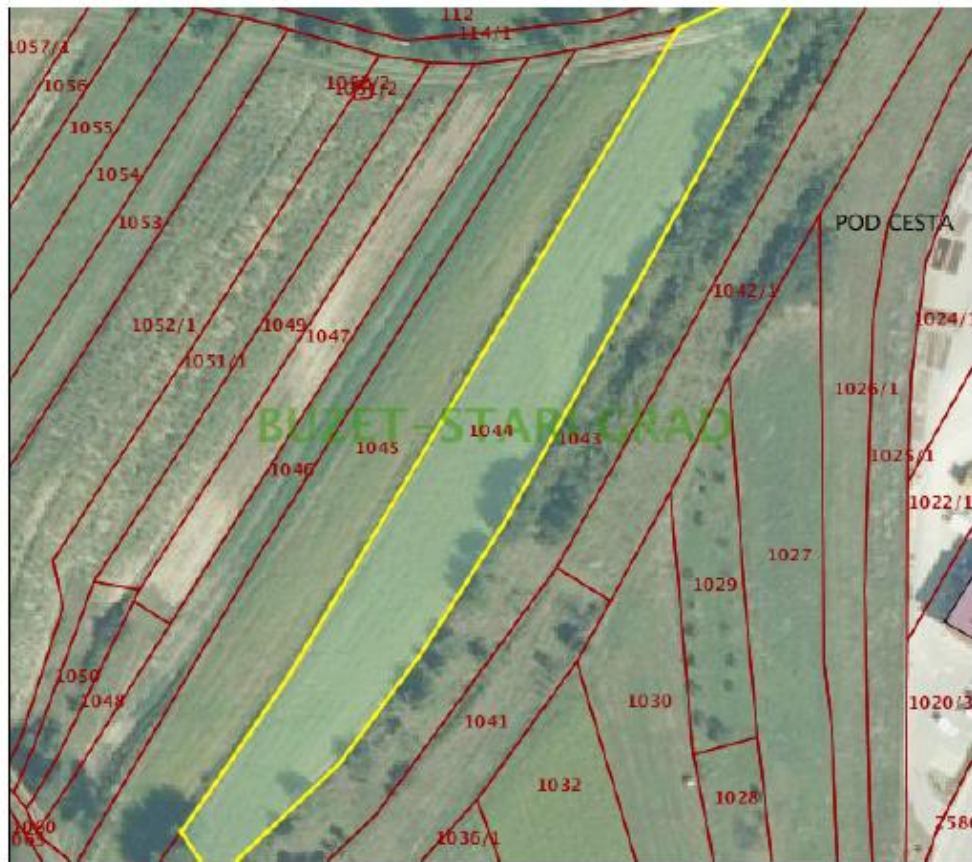
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BUZET-STARI GRAD, 302074
k.č. br: 1044

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.08.2021

IZVRŠITELJ: **Ante Bandić, ing. građ.**
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: vj.abandic@gmail.com
Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20-2
Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: **GRAD BUZET**
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925
Tel: 052 662 726
Fax: 052 662 676

NEKRETNINA: **K.Č. 1065 I 1066/2 K.O. BUZET – STARI GRAD**

LOKACIJA: **GRAD BUZET, BUZET – STARI GRAD**

ELABORAT BROJ: 2021-09-14-04

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 1065 I 1066/2 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 14. rujna 2021. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ
Datum: 2021.09.14
19:51:56 +02'00'

Procjenu izradio
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

SADRŽAJ

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 6.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4 Su -21/09 od 11. ožujka 2021. godine	str. 8.
7.	Uvod	str.10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str.10.
9.	Svrha procjemenog elaborata	str.10.
10.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 11.
11.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
12.	Podaci o naručitelju	str. 11.
13.	Podaci o nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 12.
15.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
16.	Opis nekretnine /a k.č. 1065 i 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 15.
17.	Zemljišno knjižno stanje	str. 16.
18.	Katastarsko stanje	str. 17.
19.	Lokacija	str. 17.
20.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
21.	Porezno stanje nekretnine	str. 18.
22.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 19.
23.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 20.
24.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 20.
25.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
26.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 22.
27.	Pristup procjeni zemljišta	str. 23.
28.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 24.
29.	Procjena zemljišta – k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 24.
30.	Zaključak nakon provedene analize	str. 27.
31.	Procjena zemljišta – k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 27.
32.	Zaključak nakon provedene analize	str. 30.
33.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 30.
34.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 31.
35.	Prilozi	str. 32.
36.	Foto elaborat	str. 32.
37.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2027 za k.o. Buzet – Stari Grad	str. 34.
38.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2029 za k.o. Buzet – Stari Grad	str. 35.
39.	Prijepis posjedovnog lista broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad	str. 36.
40.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 37.
41.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 38.

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
N. Goričica 4,
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr
Ovlaštenje: 4-Su-21/09-
Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2
Trgovački sud u Pazinu

GRAD BUZET
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za gospodarenje prostorom, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz narudžbe koje se definiraju kao:

1. k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 802 m², upisana u zk. ul. broj 2027 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 802 m², i
2. k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1342 m², upisana u zk. ul. broj 2029 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 1342 m²,

te iznosim mišljenje o njihovoj vrijednosti prema stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na dan 14. rujna 2021. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

- 1) Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 3) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3., stavak 1., podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca (posjednika) i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Pretpostavka ovog elaborata u pogledu tržišne vrijednosti nekretnine je da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti i sl.

Nekretnina/e se procjenjuje/u kao da se nudi/e na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama trgovačkih društava, JLS – e itd., te zasnivanja založnog prava.

Ova procjena sadrži opis načina i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka, izračun – analizu tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnina tijekom 31. kolovoza 2021. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,
- zakoniku i urbanističku dopustivost,
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju odnosno obradu sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 14. rujna 2021. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 802 m ² , upisana u zk. ul. broj 2027 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 802 m ² | 113.000,00 kn |
| 2. k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1342 m ² , upisana u zk. ul. broj 2029 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 1342 m ² | 189.000,00 kn |

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet – Stari Grad
A.3.	Predmet procjene	K.č. 1065 i 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad
B.	Kat. općina i zk. ul	Buzet – Stari Grad, zk. ul. 2027 i zk. ul. 2029 / 2.144,00 /
B.1.	Vlasnik	DENIS BURLOVIĆ
B.2.	Posjednik	DENIS BURLOVIĆ
B.3.	Nekretnina	Građevinsko zemljište
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište III kategorije
C.1.	Cjelina sa	-
C.2.		
UKUPNO:		302.000,00 kn

302.000,00 kn i/ili 40.354,93 €
- prosječno 18,82 €/m² -

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 14. rujna 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,48359700 kn.**

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nije uključen porez na promet nekretnina odnosno porez na dodanu vrijednost.

S poštovanjem.

Buzet: 14. rujna 2021. godine

Izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina**

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli



00013



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-184/20-2
Pazin, 29. prosinca 2020.



7573_526

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2021., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovani je priložio životopis, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, te ovisudno rješenje. 4 Su-8/17 od 11. siječnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kao i dokaz uplate sudske pristojbe.

Za podnositelja zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Vrijeme potpisivanja:
29-12-2020
12:09:08

CH-8
GR.TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Predsjednica suda
L-PAZIN
S-LABINJAN SKOK
Adriana Labinjan Skok



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 Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Puli-Pola
 Ured predsjednika suda
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
 Broj: 4Su-21/09
 Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, OIB: 66817810421, od oca Marka, rođen 1. veljače 1959. inženjer građevinarstva iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ante Bandić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina
 N. Goričica 4,
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: ante.bandic@pu.t-com.hr

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 31. kolovoza 2021. godine

GRAD BUZET
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za gospodarenje prostorom, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz narudžbe. Izašavši na lice mjesta, u nazočnosti zz naručitelja, obišao sam nekretnine koje su predmetom procjene. Izvršio uvid, fotografskim aparatom snimio nekretnine, te notirao sve podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog procjemenog elaborata.

Narudžbom je zatražena izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje se definiraju kao:

1. k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 802 m², upisana u zk. ul. broj 2027 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 802 m², i
2. k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1342 m², upisana u zk. ul. broj 2029 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 1342 m²,

prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 14. rujna 2021. godine.

Općenito

Raspoloživa dokumentacija

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida, izjava zz naručitelja tijekom očevida, narudžbe, važećih propisa lokalne samouprave tj. Grada Buzeta i pozitivne zakonske regulative RH.

Dan vrednovanja: 14. rujna 2021. godine

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine/a.

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 31. kolovoza 2021. godine odnosno dan izrade ovog elaborata

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivanih nekretnina na dan vrednovanja radi formiranja kupoprodajne cijene.

Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnina su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi.

Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine – nekretnina rađena je korištenjem slijedeće:

1. Regulative:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta,
- 6) UPU grada Buzeta,
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta,
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 11) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčica (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

Osnova za vrednovanje

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama procjene propisanih:

- 1) Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 3) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama zz naručitelja, identifikaciji te podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

1. Naručitelj: **GRAD BUZET**
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjernične struke nije izvršena.

Identifikacija nekretnina izvršena je od strane zz naručitelja i vještaka korištenjem javno dostupnih podataka DGU – a i www.arkod.hr odnosno www.geoportal.dgu.hr

Položaj

Nekretnine se nalaze u obuhvatu grada Buzeta, jugozapadno od državne ceste Buzet – Požana – Kopar.

Makrolokacija nekretnine/

K.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad

Nekretnina se nalazi u obuhvatu grada Buzeta, jugozapadno od državne ceste Buzet – Požana – Kopar.

Ova k.č. neposredno graniči sa:

- sjeverne strane sa državnom cestom k.č. 2591 k.o. Buzet – Stari Grad
- sa sjeveroistočne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1062 k.o. Buzet – Stari Grad,
- sa jugoistočne, jugozapadne i sjeverozapadne strane sa k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad za koju se također radi ovaj elaborat i sa kojom predmetna k.č. čini svojevrsan kompleks bez vidljivih međa između čestica.

Kako je već navedeno ova k.č. neposredno graniči sa državnom cestom svojim sjeveroistočnom stranom u dužini od cca 4 m.

K.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad

Nekretnina se nalazi u obuhvatu grada Buzeta, jugozapadno od državne ceste Buzet – Požana – Kopar.

Ova k.č. neposredno graniči sa:

- sjeverne strane sa državnom cestom k.č. 2591 k.o. Buzet – Stari Grad
- sa sjeveroistočne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad za koju se također radi ovaj elaborat i sa kojom predmetna k.č. čini svojevrstan kompleks bez vidljivih međa između čestica, te sa dijelom k.č. 1062 k.o. Buzet – Stari Grad,
- sa jugoistočne, jugozapadne i zapadne strane ovas k.č. graniči sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1007 i 1117 k.o. Buzet – Stari Grad.

Kako je već navedeno ova k.č. neposredno graniči sa državnom cestom svojim sjevernom stranom u dužini od cca 47 m.

Povezanost

Obje nekretnine imaju urednu povezanost, međutim pristup istima sa državne ceste nije reguliran na zakonit način.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju nekretnina nalaze se neizgrađena građevinska zemljišta, u nešto daljnem okruženje prema jugoistoku na udaljenosti od cca 350 m višestambena zgrada i dječji vrtić te osnovna škola, prema sjeveru na istoj udaljenosti naselje Franečići.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Uz čestice prolazi državna cesta , Buzet- Požane – Kopar, bez uređenih nogostupa sa strane .

Rubi uvjeti čestice/a: Nisu definirani niti vidljivi na terenu.

Sadašnje korištenje

Čestica se koristi kao poljoprivredno zemljište.

Najamno stanje

Najamno stanje nekretnine u vrijeme nije utvrđena niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

Razvojni potencijal

Po donošenju UPU – a, dobar.

Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (<http://www.buzet.hr>) obje katastarske čestice nalaze se na području neizgrađenog i neuređenog područja opće poslovne (K) koja je namijenjena smještaju gospodarskih i/ili komunalnih djelatnosti (uključivo djelatnosti održavanja cesta) osim: djelatnosti gospodarenja otpadom, prerađivačkih djelatnosti industrijskog karaktera, djelatnosti pružanja usluga smještaja te onih djelatnosti za koje su potrebni zahvati za koje je potrebna okolišna dozvola, za koji postoji zakonska obaveza donošenja UPU – a, koji još nije donesen.

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje na sljedeći način:

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice stambene građevine (osim višestambenih) iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: zbroj 150 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: zbroj 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²
2. za poluugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$

- II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: zbroj 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²
- III. za česticu površine veće od 400 m²: zbroj 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²
- 3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: zbroj 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: zbroj 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$

Dozvoljena iskoristivost građevne čestice (iskoristivost je umnožak dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti i dozvoljenog najvećeg broja etaža) određene je na način:

1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone Tz) ili društvene građevine iznosi:
 - najviše $K_{is} = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone **Tz**) ili društvene građevine
 - najviše $K_{is} = 1,2$ za ostale građevine**
2. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**Tz**) iznosi najviše $K_{is} = 0,3$

Dozvoljeni broj etaža određen je na način:

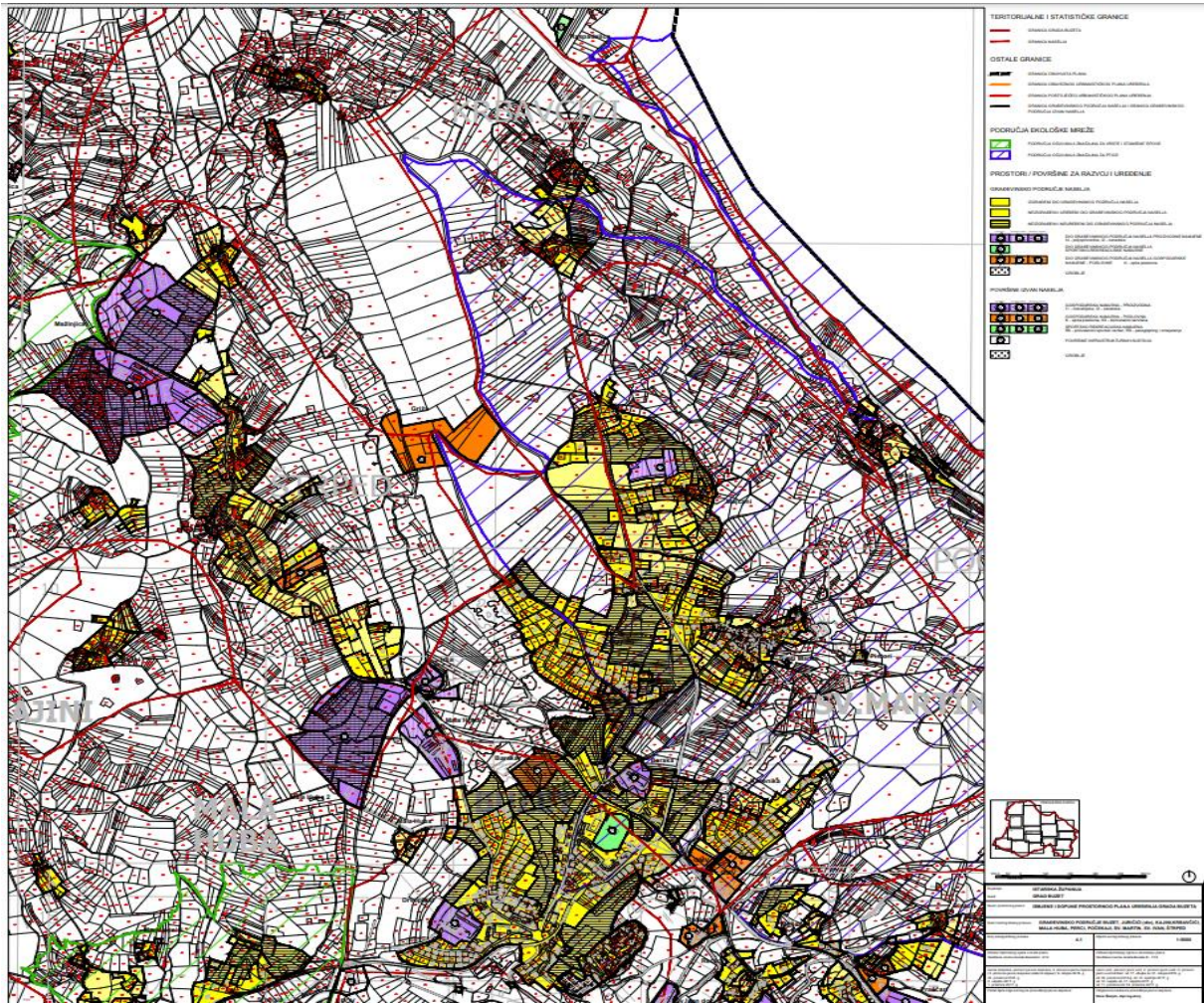
1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
2. višeeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
3. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
4. ugostiteljsko-turističke građevine unutar dijela građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističke zone (**TZ**), iznimno od navedenog u točki 3. ovog stavka iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
5. sportsko-rekreacijske građevine, iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava
6. pomoćne građevine koja se gradi na čestici stambene namjene iznosi 1 nadzemnu i 1 podzemnu.

Postojeće građevine čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

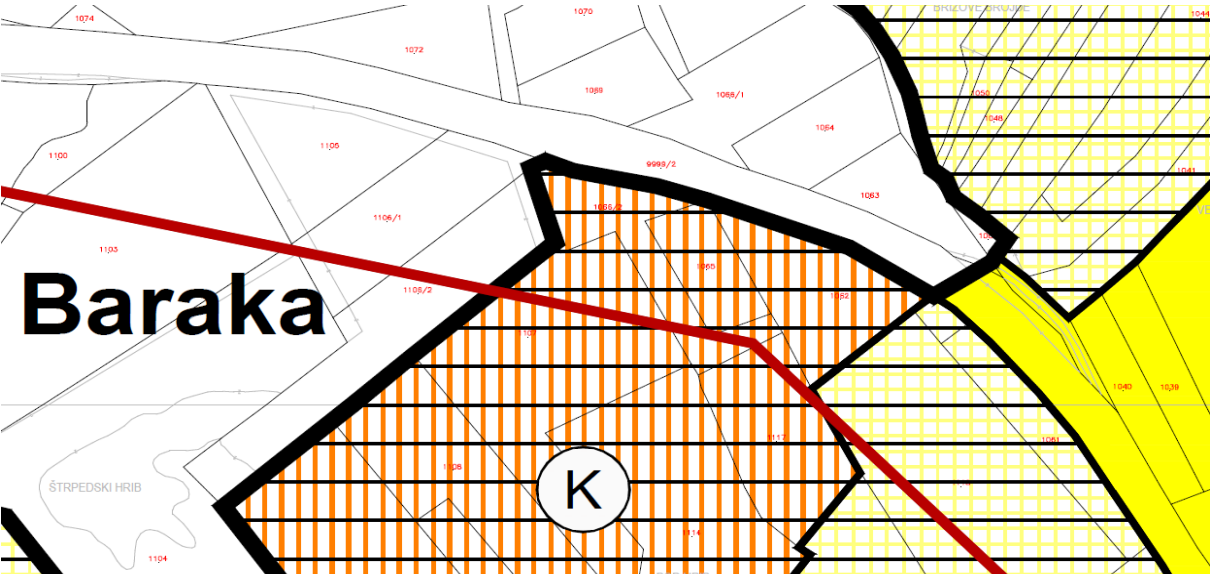
Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.1.

Izvor: <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/Gra%C4%91evinska-4.1.pdf>



Detalj:



Legenda:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



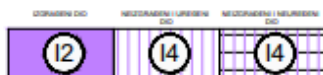
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



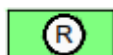
NEIZGRAĐENI I UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



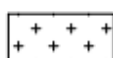
DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PROIZVODNE NAMJENE
I4 - poljoprivredna, I2 - zanatska



DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE



DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA GOSPODARSKE
NAMJENE - POSLOVNE K - opća poslovna



GROBLJE

POVRŠINE IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - industrijska, I2 - zanatska



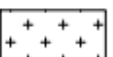
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K - opća poslovna, K3 - komunalno servisna



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R6 - polivalentni sportski centar, R8 - paraglajding i zmajarenje



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA



GROBLJE

Opis nekretnine – nekretnina

K.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad

k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 802 m², upisana u zk. ul. broj 2027 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 802 m², u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište gospodarske namjene.

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet – Stari Grad

Naselje

Buzet

Cjelina sa

K.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad sa kojom čini svojevrstan kompleks i za koju se također radi ovaj elaborat.

Ograđeno

Ne

Oblik

Pravilan, okvirne veličine 19 x 42 m.

Rubni uvjeti čestice

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Status

Građevinsko zemljište

Izgrađenost

Nije utvrđena - 0 %

Lokalni položaj nekretnine:

Zadovoljavajući dobar.

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju nema izgrađenih objekata

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnina se koristi u poljoprivredne svrhe.

Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište III. kategorije – nisu doneseni svi odgovarajući planovi – čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je pravokutnog oblika okvirne veličine cca 19 x 24 m, približno ravno, zatečeno kao obrađena njiva.

Zemljište graniči sa državnom cestom i ima nezakonit prilaz.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju, međutim sa prostorno – planskog naslova i odrednica Zakona o prostornom uređenju za područje na kojemu se nalazi zemljište preduvjet svake izgradnje je donošenje UPU – a jer se područje prema postavkama PPUG Buzeta vodi kao neizgrađeno i neurađeno.

Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

Vanjsko uređenje nekretnine

Na zemljištu ne postoje izgrađeni objekti ili izvedeni radovi koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

K.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad

K.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1342 m², upisana u zk. ul. broj 2029 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet – Stari Grad kao oranica u površini od 1342 m², u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište gospodarske namjene.

Opći podaci

Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet – Stari Grad
Naselje	Buzet
Cjelina sa	K.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad sa kojom čini svojevrsan kompleks i za koju se također radi ovaj elaborat.
Ograđeno	Ne
Oblik	Nepravilan, okvirne veličine 83 x 46 m.
Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
Status	Građevinsko zemljište
Izgrađenost	Nije utvrđena - 0 %
Lokalni položaj nekretnine:	Zadovoljavajući do dobar.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju nema izgrađenih objekata
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnina se koristi u poljoprivredne svrhe.
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište III. kategorije – nisu doneseni svi odgovarajući planovi – čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je nepravilnog oblika okvirne veličine cca 83 x 46 m, približno ravno, zatečeno dijelom kao obrađena njiva a dijelom kao rijetki šumarak.

Zemljište graniči sa državnom cestom u dužini od cca 46 m i ima nezakonit prilaz sa iste.

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju, međutim sa prostorno – planskog naslova i odrednica Zakona o prostornom uređenju za područje na kojemu se nalazi zemljište preduvjet svake izgradnje je donošenje UPU – a jer se područje prema postavkama PPUG Buzeta vodi kao neizgrađeno i neurađeno.

Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

Vanjsko uređenje nekretnine

Na zemljištu ne postoje izgrađeni objekti ili izvedeni radovi koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje**K.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad**

Katastarska čestica 1065 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u zk. ul. 2027 za k.o. Buzet – Stari Grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist BURLOVIĆ DENISA, u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 1065k.o. Buzet – Stari Grad nema zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za ove čestice na dan vrednovanja nema upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ovih nekretnina.

K.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad

Katastarska čestica 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u zk. ul. 2029 za k.o. Buzet – Stari Grad koje se vode kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist BURLOVIĆ DENISA, u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad nema zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška za ove čestice na dan vrednovanja nema upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ovih nekretnina.

Katastarsko stanje

Katastarske čestice 1065 i 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad dolaze upisane u posjedovnom listu 261 za k.o. Buzet – Stari Grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist BURLOVIĆ DENISA.

Lokacija

K.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad nalazi se južno od državne ceste Buzet – Požane – Kopar na udaljenosti cca 350 m od raskrsnice II. Istarske brigade i predmetne ceste kako se može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



K.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad nalazi se južno od državne ceste Buzet – Požane – Kopar na udaljenosti cca 350 m od raskrsnice II. Istarske brigade i predmetne ceste kako se može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Nisu utvrđeni

Topografija nekretnine/a: Blago kosa prema jugozapadu, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Obje čestice imaju neuređen pristup na javnu prometnu površinu – državnu cestu.

Konstrukcija ulice: Asfaltirana, bez uređenih nogostupa sa stane.

Priključci: Nekretnine nemaju važeće priključke na komunalnu infrastrukturu

Rubi uvjeti čestice: Nisu definirani.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Zadovoljavajući do dobar uz preduvjet izrade UPU – a ovog dijela područja.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnina, nespomenuta ovim elaboratom, nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Zemljište - k.č. 1065 i 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima prostornog plana uređenja Grada Buzeta obje čestice se nalaze na području neizgrađenog i neuređenog građevinskog zemljišta opće poslovne (K) namjene koja je namijenjena smještaju gospodarskih i/ili komunalnih djelatnosti (uključivo djelatnosti održavanja cesta) osim: djelatnosti gospodarenja otpadom, prerađivačkih djelatnosti industrijskog karaktera, djelatnosti pružanja usluga smještaja te onih djelatnosti za koje su potrebni zahvati za koje je potrebna okolišna dozvola, a za koji postoji zakonska obaveza donošenja UPU – a, koji još nije donesen.

Dakle

$K_{ig_{max}}$ za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²

$E_{mak} = PD + P + 1K$

$K_{is_{max}} = 1,20$

Porezno stanje nekretnine:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV):

1. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njenih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,

4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na:

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu

Na dan procjene odnosno vrednovanja porezna stopa PDV – a iznosila je 25% a porez na promet nekretnina iznosio je 3 %.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od sljedećih propisanih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovan metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovan metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama ne nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ova metoda prvenstveno je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugo objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodbu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Način procjena vrijednosti zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti zemljišta procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 5. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara i
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju: a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa drugog poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Cijene poredbenih nekretnina (portala <https://nekretnine.mgipu.hr>):

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1024/2 1024/3	i Buzet – Stari -Grad	1 469 167	GZ	921	217 200	235,83	01.07.2021.
2.	862/2 864/2	i Buzet – Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	226 551	264,25	28.11.2020.
3.	862/11	Buzet – Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	151 230	221,42	20.11.2020.
4.	259	Buzet – Stari -Grad	1 322 147	GZ	1 198	257 222	214,71	09.09.2020.
5.				GZ				
						Prosjek:	234,05 +/- 30%	163,84 - 304,26

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzeti sve navedene kupovine iako je prema odrednici čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za određivanje cijene procjenjivane nekrčene dovoljno uzeti najmanje tri kupovine poredbenih nekretnina.

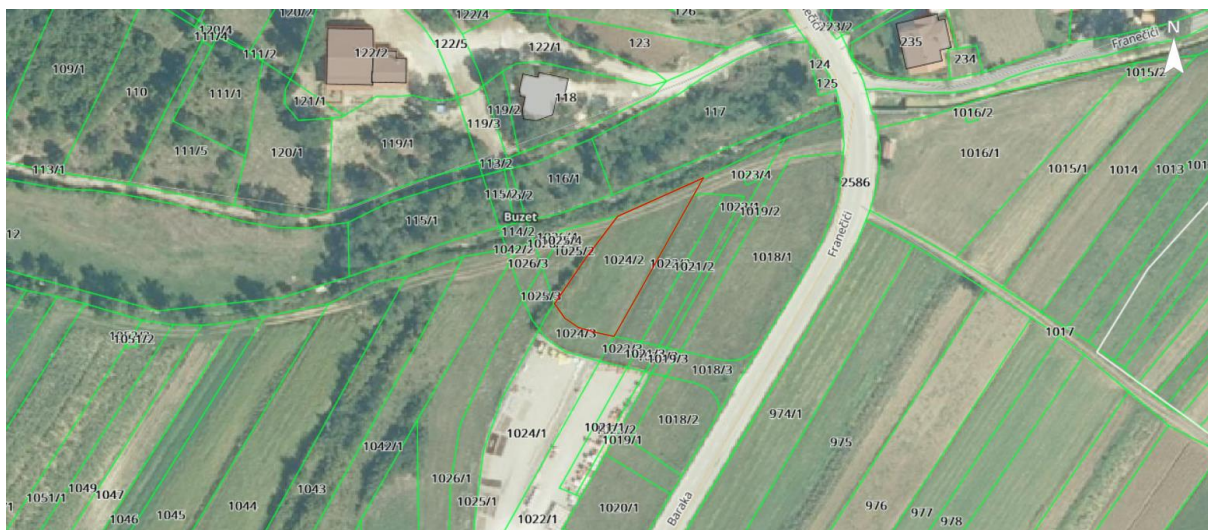
Dakle daljnje razmatranje uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1024/2 1024/3	i Buzet – Stari -Grad	1 469 167	GZ	921	217 200	235,83	01.07.2021.
2.	862/2 864/2	i Buzet – Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	226 551	264,25	28.11.2020.
3.	862/11	Buzet – Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	151 230	221,42	20.11.2020.
4.	259	Buzet – Stari -Grad	1 322 147	GZ	1 198	257 222	214,71	09.09.2020.

Razmatranje:

1/ K.č. 1024/2 i 1024/3 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Franečiči

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



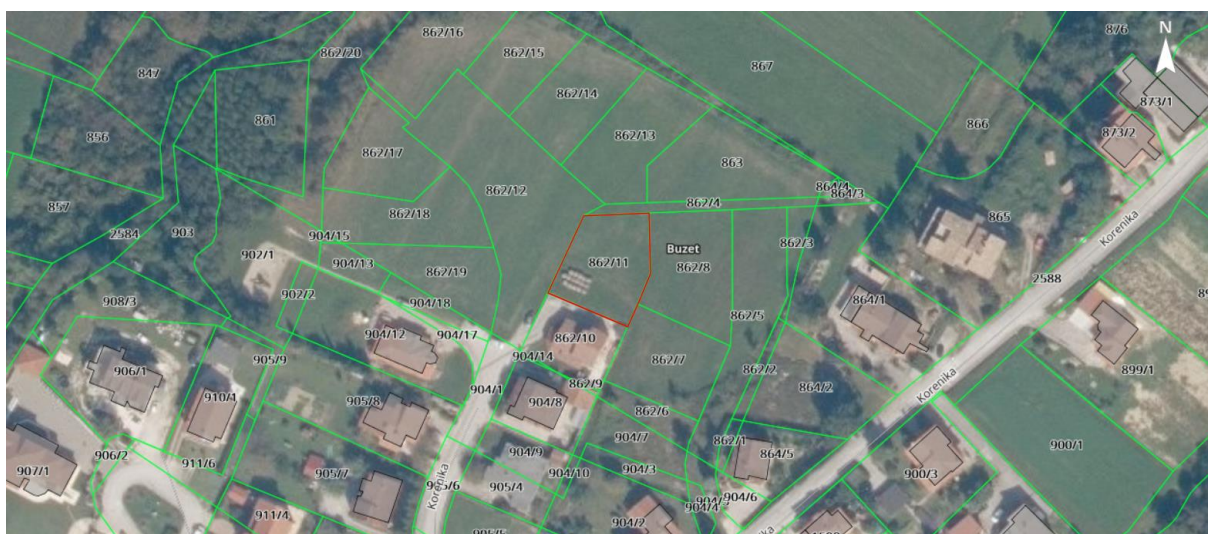
2/ K.č. 862/2 i 864/2 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Korenika

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



3/ K.č. 862/11 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Korenika

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



4/ K.č. 259 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, Franečiči - sjeveroistočni dio.

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



Pristup procjeni zemljišta

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 9., čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju.
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta). utvrđivanja tržišne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Ako se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih obilježja.


Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom 1, za slučaj da

predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom koji je manji od 1 i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od promatranog obilježja usporedive nekretnine.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14. rujna 2021. godine.

Ažurirano .. 09.07.2021. godine

Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

1	13.1.3.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
79								
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
84								
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

Procjena

1. Procjena k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad

Površina zemljišta 802 m²
 Kategorija zemljišta III. kategorija
 Kis = 1,20

Napomena: Čestica čini svojevrsni „kompleks“ sa k.Č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad te iako sama površinom i oblikom ispunjava uvjete gradnje procjenjuje se prema atributima „kompleksa“, je na taj način čestica ostvaruje najveću dopuštenu iskoristivost

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta K.č. 1065 K.o. Buzet – Stari Grad	Buzet Franečići 1024/2 i 1024/3 Buzet – Stari – grad	Buzet Korenika 862/2 i 864/2 Buzet – Stari – grad	Buzet Korenika 862/11 Buzet – Stari - grad	Buzet Franečići 259 Buzet – Stari - grad
1.	Datum zaključenja ugovora	01.07.2021.	28.11.2020.	20.11.2020.	09.09.2020.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	921	920	683	1 198
5.	Iznos – cijena kn/m ²	235,83 kn/m ²	264,25 kn/m ²	221,42 kn/m ²	214,71 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta III. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena - M1(pretežito stambena) Za IS – prethodni učinak =M1	M1-pretežito stambena	S	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	236,00 kn/m²	264,00 kn/m²	221,00 kn/m²	215,00 kn/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	117,71	119,45	119,45	113,35
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14.09.2021. (Ostalo) Korekcija za period Q1/2021 – Q3/2021 = 115,71+ 2,00 = 117,71	117,71	117,71	117,71	117,71
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	0,99	0,99	1,04
12.	Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja Kn/m ²	236,00 kn/m²	261,00 kn/m²	219,00 kn/m²	224,00 kn/m²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				

	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	III. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	-40,00	-40,00	-40,00	-40,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Dobra	Dobra	Loša	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Dobar krajolik i pogled	Dobar krajolik i pogled	Prosječan krajolik	Dobar krajolik i pogled	Dobar krajolik i pogled
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina				
	Do 10 %.....+/- 0,05				
	Više od 10 % ... +/- 0,05 – 0,15				
	Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Klizište				
	Ne +/- 0,05				
	Da +/- 0,05 – 0,50				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Drvena masa				
	Rudno blago				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00

27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Pravilan - iskoristiva za gradnju				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
29.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-40,00 %	-40,00 %	-40,00 %	- 40,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	142,00 kn/m²	157,00 kn/m²	131,00 kn/m²	134,00 kn/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		141,00 kn/m²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

32.	Prosjek		141,00 - zaokruženo	141,00 kn/m²	
	Medijan		- 138,00 -		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana	4,00	19,00	7,00	4,00
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	2,89	13,77	5,34	2,89
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	16,00	361,00	49,00	16,00
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		110,50		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		10,51		
37.	Dvostruka standardna devijacija		21,02		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad iznosi **141,00 kn/m²**.

Tržišna vrijednost k.č. iznosi802,00 m² x 141,00 kn/m² = 113.082,00 kn.. zaokruženo 113.000,00 kn

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

1. Procjena k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad

Površina zemljišta 1.342,00 m²
 Kategorija zemljišta III. kategorija
Kis = 1,20
 Napomena: Čestica čini svojevrsni „kompleks“ sa k.Č. 1065 k.o. Buzet – Stari Grad te iako sama površinom i oblikom ispunjava uvjete gradnje procjenjuje se prema atributima „kompleksa“, je na taj način čestica ostvaruje najveću dopuštenu iskoristivost

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Buzet Franečići 1024/2 i 1024/3	Buzet Korenika 862/2 i 864/2	Buzet Korenika 862/11	Buzet Franečići 259
	K.č. 1066/2	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari - grad	Buzet – Stari - grad
	K.o. Buzet – Stari Grad				
1.	Datum zaključenja ugovora	01.07.2021.	28.11.2020.	20.11.2020.	09.09.2020.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	921	920	683	1 198
5.	Iznos – cijena kn/m ²	235,83 kn/m ²	264,25 kn/m ²	221,42 kn/m ²	214,71 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	III. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena - M1(pretežito stambena)	M1-pretežito	S	S	S
	Za IS – prethodni učinak =M1	stambena			
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	236,00 kn/m²	264,00 kn/m²	221,00 kn/m²	215,00 kn/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	117,71	119,45	119,45	113,35
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14.09.2021. (Ostalo)	117,71	117,71	117,71	117,71
	Korekcija za period Q1/2021 – Q3/2021 = 115,71+ 2,00 = 117,71				
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	0,99	0,99	1,04
12.	Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja Kn/m ²				
		236,00 kn/m²	261,00 kn/m²	219,00 kn/m²	224,00 kn/m²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,20	1,20	1,20	1,20
	Koeficijent za preračunavanje	1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00

16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	III. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	-40,00	-40,00	-40,00	-40,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrсна i lijepi krajolik				
	Dobra	Dobra	Loša	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Dobar krajolik i pogled	Dobar krajolik i pogled	Prosječan krajolik	Dobar krajolik i pogled	Dobar krajolik i pogled
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina Do 10 % +/- 0,05 Više od 10 % ... +/- 0,05 – 0,15				
	Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Klizište Ne +/- 0,05 Da +/- 0,05 – 0,50				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rudno blago				

	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
	Nepravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	- iskoristiva za gradnju				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
29.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-40,00 %	-40,00 %	-40,00 %	- 40,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	142,00 kn/m²	157,00 kn/m²	131,00 kn/m²	134,00 kn/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		141,00 kn/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
32.	Prosjek		141,00 - zaokruženo	141,00 kn/m²	
	Medijan		- 138,00 -		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana	4,00	19,00	7,00	4,00
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	2,89	13,77	5,34	2,89
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	16,00	361,00	49,00	16,00
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		110,50		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		10,51		
37.	Dvostruka standardna devijacija		21,02		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržna vrijednost zemljišta k.č. 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad iznosi **141,00 kn/m²**.

Tržišna vrijednost k.č. iznosi ... 1.342,00,00 m² x 141,00 kn/m² = 189.222,00 kn..
..... **zaokruženo 189.000,00 kn**

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjemenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti. Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj nalaz, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjemenog elaborata nije utvrdio, niti od stranke – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procijenjenim nekretninama.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMENOG ELABORATA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane ZZ naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanih nekretnina u odnosu na zatečeno 31. kolovoza 2021. godine može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istih.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine/a može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjemeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znanju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine/a iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog elaborata – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom- nekreninama.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području niske tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine/a može očekivati kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 14. rujna 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,48359700 kn.**

Ovaj elaborat izrađen je u elektroničkom obliku i ovjeren digitalnim potpisom vještaka elektroničkom poštom dostavljen Naručitelju, kao i primjerak elaborata u analognom obliku preporučeno poštom

Prilozi:

- Foto elaborat
- Vlasnički list
- Posjedovni list
- Kopija katastarskog plana

U Buzetu, 14. rujna 2021. godine.

Izradio

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina**

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

Rijeka

Josipa Mohorića 26

51 000 Rijeka

tel: 051 639 394

mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2020-08-31-04

FOTO ELABORAT

K.Č. 1065 I 1066/2 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 31. kolovoz 2021. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet
Pogled na k.č. 1065 i 1066/2 k.o. Buzet – Stari Grad	



2.	Slika 2. Središnji dio 1065 k.o. Buzet – Stari gard
Početak šumarka k.č. 1066/2 k.o. Buzete – Stari Grad	



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 31. kolovoza 2021. godine	List 33 (2)
-------------------------------------------------------------------------------	-------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 24.08.2021. 00:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2027

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15485/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1065	ORANICA			802	
					802	
		UKUPNO:			802	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	BURLOVIĆ DENIS, OIB: 80365409092, FRANEČIĆI 72, 52420 BUZET	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 24.08.2021. 00:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2029

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15485/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1066/2	ORANICA			1342	
		UKUPNO:			1342	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BURLOVIĆ DENIS, OIB: 80365409092, FRANEČIĆI 72, 52420 BUZET	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.08.2021. 00:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET-STARI GRAD (Mbr. 302074)

Posjedovni list: 261

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BURLOVIĆ DENIS, FRANEČIĆI 72, BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	80365409092

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1044	DUGE BRAJDE	3068	10		
			ORANICA	3068			
		1065	MLAKA	802	7		
			ORANICA	802			
		1066/1	SERIDOLA	1721	7		
			LIVADA	1721			
		1066/2	SERIDOLA	1342	7		
			ORANICA	1342			
		1108	POD HRIB	2810	7		
			PAŠNIAK	2810			
Ukupna površina katastarskih čestica				9743			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BUZET-STARI GRAD, 302074
k.č. br.: 1065

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisa: 24.08.2021

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1

Datum ispisa: 24.08.2021