



**GRAD BUZET**  
**GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA**

*Točka 7.*

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o kupnji  
nekretnina*

*Izjavitelj:  
Elvis Šterpin, pročelnik*



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET  
GRADONAČELNIK**

KLASA: 943-01/19-01/62  
URBROJ: 2106/01-03/01-19-7  
Buzet, 11.12.2019.

**GRADSKO VIJEĆE  
GRADA BUZETA**

**Predmet: Odluka o kupnji nekretnina**  
- donošenje, traži se

Temeljem odredba članka 33.Statuta Grada Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", broj 12/18. –pročišćeni tekst) 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 Elvis Šterpin, pročelnik Upravnog odjela za gospodarenjem prostorom Grada Buzeta.

**GRADONAČELNIK**  
Siniša Žulić, v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET

**Upravni odjel za gospodarenje prostorom**

KLASA: 943-01/19-01/62  
URBROJ: 2106/01-04/01-19-6  
Buzet, 11.12.2019.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA**  
**- ovdje -**

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

Molimo Naslov da proslijedi na donošenje Odluku o kupnji nekretnina Gradskom Vijeću. Ovaj Odjel je poduzeo potrebne radnje, te je temeljem ukazanih potreba naručio procjenu i pripremio navedenu Odluku radi kupnje nekretnine u Sjevernoj ulici, radi gradnje POS-ovih stanova od tvrtke „Modul plus“ d.o.o. Medulin, Burle kbr. 73A, Medulin, OIB: 10296849179, te je po donošenju ove Odluke spreman sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina.

PROČELNIK

Elvis Šterpin, dipl. ing. arh.

Privitak:

- Prijedlog Odluke o kupnji nekretnine,
- Procjena nekretnine.
- Obrazloženje Odluke.

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), članka 48. stavka 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 i 98/19), na temelju članka 33. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 12/18. – pročišćeni tekst) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09. i 5/12) Gradsko Vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2019., donosi slijedeću

## **ODLUKU O KUPNJI NEKRETNINA**

### **Članak 1.**

Grad Buzet pristupa kupnji slijedećih nekretnina:

#### **1. K.O. BUZET –STARI GRAD**

Katastarska čestica broj: 938, vinograd, površine 990 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.broj: 279; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **242.000,00 kn** i  
Katastarska čestica broj: 939/1, oranica, površine 1457 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.broj: 280; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **356.000,00 kn.**

### **Članak 2.**

Nekretnina navedena u Članku 1. kupuje se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta, radi izgradnje POS-stanova.

### **Članak 3.**

Ovlašćuje 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:  
URBROJ:  
Buzet,

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA  
PREDSJEDNIK  
Dejan Jakac

# O B R A Z L O Ž E N J E

## **PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA**

Temeljem 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), članka 48. stavka 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 i 98/19), na temelju članka 33. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 12/18. – pročišćeni tekst) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09. i 5/12).

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

S obzirom na ukazane potrebe za izgradnjom stanova Grad Buzet je pokrenuo postupak kojim bi se krenulo u realizaciju navedenog. Sukladno aktima kojima se uređuje navedena problematika glavni preduvjet je da jedinica lokalne samouprave u ovom slučaju Grad Buzet osigura zemljište za njihovu izgradnju. Provjerom nekretnina koje se nalaze u vlasništvu Grada Buzeta došlo se do zaključka da Grad posjeduje određene nekretnine prikladne za gradnju višestambenih objekata, ali određene analizirane varijante iziskuju veća ulaganja jer se one nalaze u predjelu bez izgrađene komunalne infrastrukture. U međuvremenu se s pismom namjere Gradu javila tvrtka „Modul plus“ d.o.o. Medulin koja nudi svoje dvije nekretnine u Sjevernoj ulici u Buzetu kojih je namjena za višestambenu izgradnju, a nalaze se u zoni gdje je komunalna infrastruktura već izgrađena, pa se po tom pitanju ne traže dodatna ulaganja. Nakon toga naručena je procjena stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. koji je istu napravio dana 3. listopada 2019. godine, a nju je prihvatila u konačnici i navedena tvrtka. 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 i 5/12), 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 145.159,33 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.

PROČELNIK  
Elvis Šterpin, dipl. ing.

**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- 8/17-2  
 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. 938 I 939/1 K.O. BUZET – STARI GRAD**

**LOKACIJA: GRAD BUZET, SJEVERNA ZONA BB**



**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽNE VRIJEDNOSTI**  
**K.Č. 938 I 939/1 K.O. BUZET – STARI GRAD**

U Buzetu, 26. kolovoza 2019. godine



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

# S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Zaključak – rekapitulacija i mišljenje na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Uvod	str. 5.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 5.
6.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 6.
7.	Osnova za vrednovanje	str. 6.
8.	Podaci o naručitelju	str. 6.
9.	Podaci o nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 6.
10.	Upravno pravno stanje – planski status	str. 7.
11.	Opis nekretnine k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 12.
12.	Upravno pravno stanje – vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 14.
13.	Opis nekretnine k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 14.
14.	Upravno pravno stanje – vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 16.
15.	Porezno stanje nekretnine – a	str. 17.
16.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 18.
17.	Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode	str. 19.
18.	Procjene vrijednosti zemljišta	str. 19.
19.	Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 20.
20.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 21.
21.	Pristup procjeni zemljišta – okućnice	str. 22.
22.	Procjena zemljišta – okućnice k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 23.
20.	Procjena zemljišta – okućnice k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 26.
21.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 29.
23.	Prilozi	str. 30.
	- Foto elaborat – 2. listova , 2 fotografije	str. 30.
	- Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 279 i280 i za k.o. Buzet – Stari Grad	str. 32.
	- Posjedovni list broj 946 za k.o. Buzet – Stari Grad – 1. lista	str. 34.
	- Kopija katastarskog plana k.č. 1251/2 k.o. Buzet – Stari Grad	str. 35.
	- Preslika ovlaštenja 4 – Su- 21/09- Županijskog suda u Puli	str. 36.
	- Preslika ovlaštenja 4 – Su- 8/17-2. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 37.



**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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
 E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto: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 MIŠLJENE NA OKOLNOSTI VJEŠTAČENJA**

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za gospodarenje prostorom, gospodinom Šterpin Elvisom, dipl. ing., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI nekretnine iz narudžbe koje se definiraju kao:

1. k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao vinograd u površini od 990 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 279 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao vinograd u površini od 990 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,
2. k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1457 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 280 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao oranica u površini od 1457 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazi mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine/a na dan 03. listopada 2019. godine.

Tržna 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/e 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/a 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 i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.



Osobno sam obavio očevid nekretnina 03. listopada 2019. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost objekata i 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 nekretnina prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 03. listopada 2019. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao vinograd u površini od 990 m <sup>2</sup> , upisana u zk. ul. broj 279 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao vinograd u površini od 990 m <sup>2</sup> , u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,   | 242.000,00 kn |
| 2. k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1457 m <sup>2</sup> , upisana u zk. ul. broj 280 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao oranica u površini od 1457 m <sup>2</sup> , u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište, | 356.000,00 kn |

A. Lokacija nekretnine/a	
A.1. Županija	Istarska
A.2. Grad/ Općina	Grad Buzet
A.3. Naselje	Buzet, Sjeverna zona
B. Predmet procjene	K.č. 938 i 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad
B.1. Kat. općina i zk. ul	K.o. Buzet – Stari Grad, zk.ul. 279 i 280
B.2. Vlasnik	MODUL PLUS d.o.o. Medulin, Burle 73A
B.3. Posjednik	PALMIR d.o.o. Zagreb, Mladice 14
C. Nekretnina/e	Građevinsko neizgrađeno zemljište
C.1. Pravni status	Građevinsko zemljište I kategorije
C.2. Cjelina sa	-

<b>UKUPNO:</b>	<b>598.000,00 kn</b>
----------------	----------------------

**598.000,00 kn i/ili 80.724,04 €**

#### Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 03. listopada 2019. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je 7,407954 kn.

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

S poštovanjem.

**Buzet: 03. listopada 2019. godine**

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



*Ante Bandić*

**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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto: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

**Buzet, 03. listopada 2019. godine**

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

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelniku Upravnog odjela za gospodarenje prostorom, gospodinom Šterpin Elvisom, dipl. ing., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI nekretnine iz narudžbe.

Izašavši na lice mjesta u nazočnosti zz naručitelja obišao sam nekretnine koja su predmetom procjene, izvršio uvid, fotografskim aparatom snimio nekretnine te notirao sve podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog procjembenog elaborat i mišljenja.

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

1. k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao vinograd u površini od 990 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 279 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao vinograd u površini od 990 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,
2. k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1457 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 280 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao oranica u površini od 1457 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,

prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 03. listopada 2019. 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: 03. listopada 2019. godine**

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.  
 Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

##### **Dan kakvoće: 03. listopada 2019. godine**

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

##### **Svrha procjembenog elaborata:**

Svrha procjembenog 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 slijede:

##### **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 i 65/17,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13 i 20/17,
- 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) 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) Urfih, Mjčića (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.dsz.hr](http://www.dsz.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,

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 mjerničine struke nije vršena.

Identifikacija nekretnina izvršena je od strane zz naručitelja i vještaka korištenjem javno dostupnih podataka DGU – a i [www.arkod.hr](http://www.arkod.hr) odnosno [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

##### **Položaj**

Nekretnine za koje se radi ova procjena nalaze se na području grada Buzeta, u Sjevernoj ulici, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

#### **Makrolokacija nekretnine unutar grada Buzeta**

##### **Povezanost**

Zadovoljavajuća.

Do k.č. 1251/2 k.o. Buzet – Stari Grad na kojoj se nalazi stambeno – polovna zgrada vidi lokalna prometnica sa asfaltiranim zastorom, ul. Ivana Sancina.



**Mikrolokacija - lokalni položaj nekretnine**

Naveden uz opis nekretnine.

**Vrsta izgradnje u okruženju**

Vrsta izgradnje u okruženju navedena je uz opis čestice.

**Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti**

Vrsta ulice : Navedena je uz opis čestice.

Rubi uvjeti čestice: Navedeni uz opis čestice.

**Sadašnje korištenje**

Navedenu uz opis čestice.

**Najamno stanje**

Najamno stanje nekretnine u vrijeme očevida nije zabilježeno niti je zz.naručitelj obraćao pozornost vještaku – procjenitelju na ovu okolnost.

**Razvojni potencijal**

Ograničenih mogućnosti sukladno Zakonskim – urbanističkim uvjetima koje proizlaze iz odrednica za provođenje UPU grada Buzeta.

**Upravno pravno stanje – planski status**

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (<http://www.buzet.hr>) katastarska čestica 1251/2 k.o. Buzet – Stari Grad smještena je unutar građevinskog područja naselja Goričica, unutar građevinskog područja - stambene namjene, izgrađenom dijelu.

Prostornog plana uređenja Grada Buzeta definirani su uvjeti izgradnje na slijedeće način:

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

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

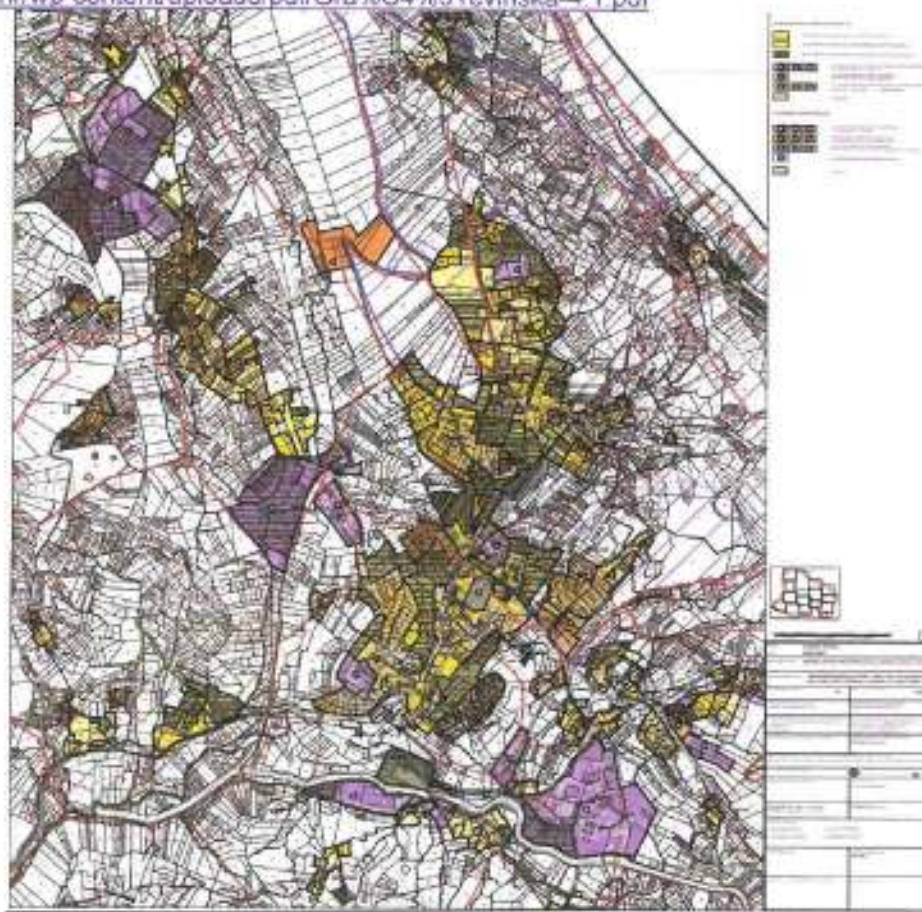
2. višebitelske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 4 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
3. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke ili društvene građevine, iznosi 5 nadzemnih, a broj podzemnih se ne ograničava
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.

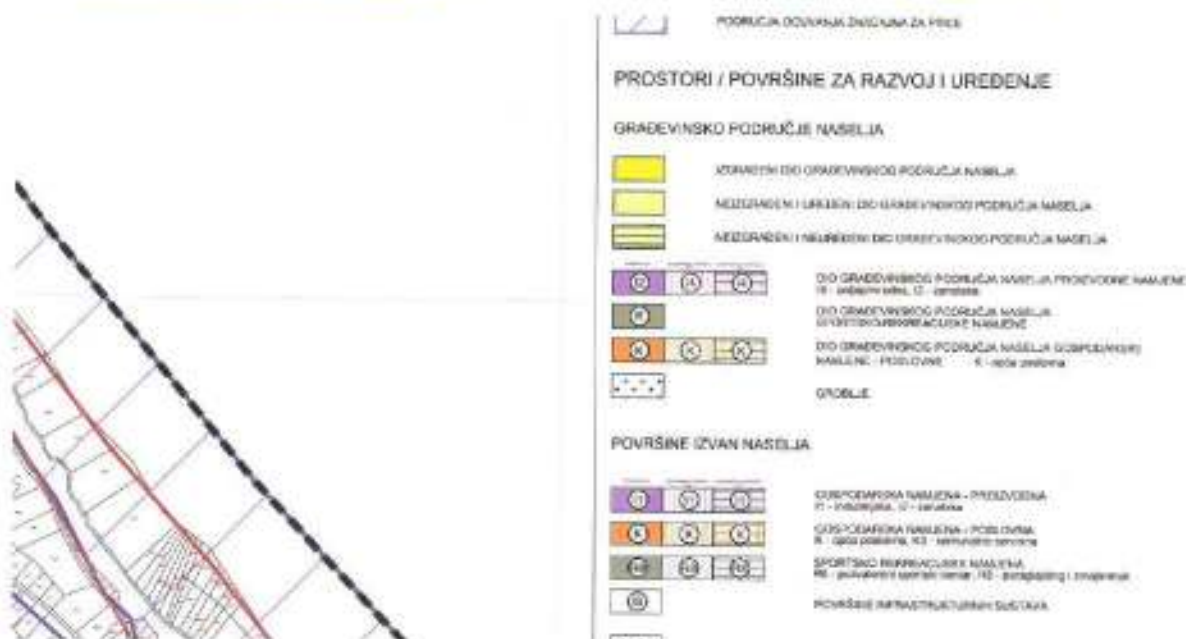
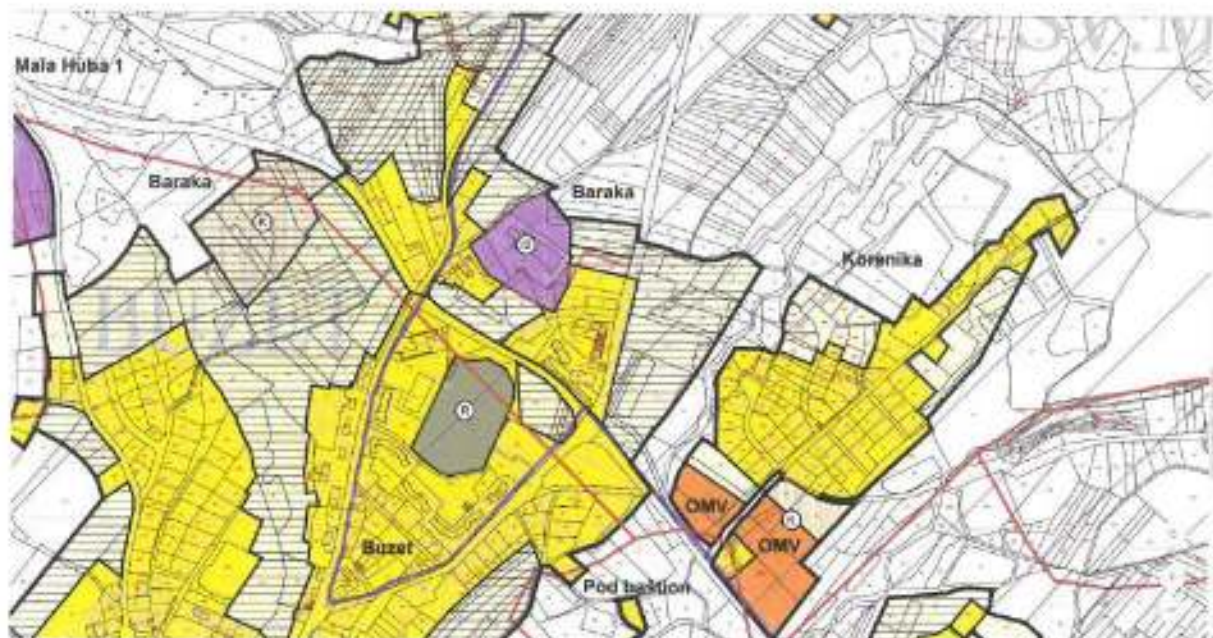
#### Grafički dio Plana

Pregladni kartografski prikaz.

Izvor : [http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/Gra%C4%91evinska-4\\_1.pdf](http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/Gra%C4%91evinska-4_1.pdf)







Izvod iz UPU grada Buzeta („Službene novine grada Buzeta“, broj 02/08 )

### 1.3.

Razgraničenje područja obuhvaćenog Planom prikazano je u grafičkom dijelu Plana. Osnovno razgraničenje postignuto je definiranom mrežom javnih prometnih površina. Dobiveni blokovi dodatno se raščlanjuju na zone izgradnje i uređenja određene namjene. Mreža javnih prometnih površina, kao i crte razgraničenja pojedinih zona, prikazane su okvirno, dok će se njihova mikrolokacija utvrđivati u postupku izdavanja dozvola, pri čemu će se konzultirati ažurno stanje katastarske izmjere.

1.4. Površine javnih i drugih namjena razgraničavaju se na način i pod uvjetom da na crtama dodira njihov međusobni utjecaj bude u okviru dopuštenih granica propisanih važećim zakonima i drugim propisima.

1.5. Zone stambene namjene namijenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u odredbama: gradnja) prvenstveno stambenih građevina, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju: jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće prema odredbama posebnih propisa, višeebiteljske građevine i višestambene građevine.

U zonama stambene namjene postoji mogućnost gradnje i poslovnih prostorija u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica

U zonama stambene namjene mogu se graditi i javne pješačke i parkirališne površine, površine sportsko rekreacijske namjene, kao i javne zelene površine, sukladno ovim odredbama. U zonama stambene namjene postoji okvirna mogućnost gradnje i pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl., prema odredbama važećeg



prostornog plana šireg područja), čija realizacija zavisi o realnim prostornim uvjetima na svakoj pojedinačnoj građevnoj čestici. Zone stambene namjene, unutar posebno utvrđene zone zaštite ekspozicije urbanističke cjeline Buzet - uz i južno od Riječke ulice (na podlozi: ulica 43. istarske divizije), namijenjene su rekonstrukciji, održavanju ili uklanjanju postojećih građevina.

1.9.

(1) U zonama pretežito stambene namjene mogu se graditi stambene građevine u kojima će biti izgrađene i poslovne prostorije. U ovim zonama, unutar posebno utvrđene zone zaštite ekspozicije urbanističke cjeline Buzet - uz i južno od Riječke ulice (na podlozi: ulica 43. istarske divizije), mogu se rekonstruirati, održavati ili uklanjati postojeće građevine.

(2) Iznimno se u zonama pretežito stambene namjene mogu graditi i građevine u kojima se neće graditi i poslovne prostorije, kao i građevine u kojima se neće graditi i stambene prostorije. U svakoj zoni pretežito stambene namjene smiju se izgraditi najviše jedna građevina koja neće imati i poslovne prostorije i jedna građevina koja neće imati i stambene prostorije, pod uvjetom da zbroj građevnih čestica za gradnju stambenih građevina koje imaju poslovne prostorije prevladava nad građevnim česticama za gradnju stambene građevine bez poslovnih odnosno stambenih prostorija, kako po broju tako i po ukupnoj površini.

(3) Odredbe stavka 2. ove točke odnose se i na područje povijesne jezgre Buzet, osim ako se posebnim uvjetima zaštite kulturnih dobara i zaključkom gradskog povjerenstva za ocjenu uspješnosti projekta ne dozvole drugačiji odnosi namjena.

(4) Zone pretežito stambene namjene dodatno se dijele prema načinu gradnje na podzone više obiteljskih građevina, **podzone višestambenih građevina**, te podzone mješovite gradnje. Uvjeti stambenog dijela gradnje u ovim podzonama definirani su točkom 1.6. ovih odredbi.

Veličina građevne čestice

- Veličina građevne čestice određuje se sukladno načinu iz točke 2.1. ovih odredbi. Tako određena, veličina građevne čestice mora se kretati u sljedećim okvirima:

- jednoobiteljske građevine, obiteljske kuće i višeobiteljske građevine:

- slobodnostojeće građevine - najmanje 450m<sup>2</sup> - najviše 2000m<sup>2</sup>

- poluugrađene - najmanje 300m<sup>2</sup> - najviše 1000m<sup>2</sup>

- ugrađene - najmanje 150m<sup>2</sup> - najviše 450m<sup>2</sup>

- višestambene građevine:

- slobodnostojeće građevine - najmanje 900m<sup>2</sup> - najviše 3000m<sup>2</sup>

- poluugrađene - najmanje 600m<sup>2</sup> - najviše 2000m<sup>2</sup>

- ugrađene - najmanje 300m<sup>2</sup> - najviše 900m<sup>2</sup>

• **maksimalna visina građevine i maksimalni broj nadzemnih etaža**

- jednoobiteljske građevine i obiteljske kuće: najviše 7m, uz najviše 2 nadzemne etaže (Po+P+1)

- višeobiteljske građevine: najviše 10m, uz najviše 3 nadzemne etaže (Po+P+2)

- **višestambene građevine: najviše 17m, uz najviše 5 nadzemnih etaža (Po+P+4) i najviše 15m, uz najviše 5 nadzemnih etaža**

4.4. (1) Minimalne, odnosno maksimalne površine gradivog dijela čestice, za stambene građevine se kreću od 15 - 50% građevne čestice, ovisno o njenoj veličini, ali ne manje od 60m<sup>2</sup>

(2) Za višestambene i komunalne građevine, zatim za građevine poslovne i javne namjene, taj postotak se kreće od 10 - 65% građevne čestice, ali ne manje od 60m<sup>2</sup>.

## 10.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI 10.1.1.

Sve građevine, koje se sukladno odredbama prostornog plana šireg područja smatraju postojećima, a nalaze se u zonama drugih, njima neodgovarajućih, namjena, mogu se ili uklanjati ili (do usklađenja s planiranom namjenom) rekonstruirati radi nužnih uvjeta stanovanja odnosno rada u njima.

10.1.2. Rekonstruirati se ne mogu one građevine koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje. Građevine koje su prostornim planovima užeg područja predviđene za rušenje mogu se rekonstruirati ukoliko je to omogućeno tim prostornim planovima.

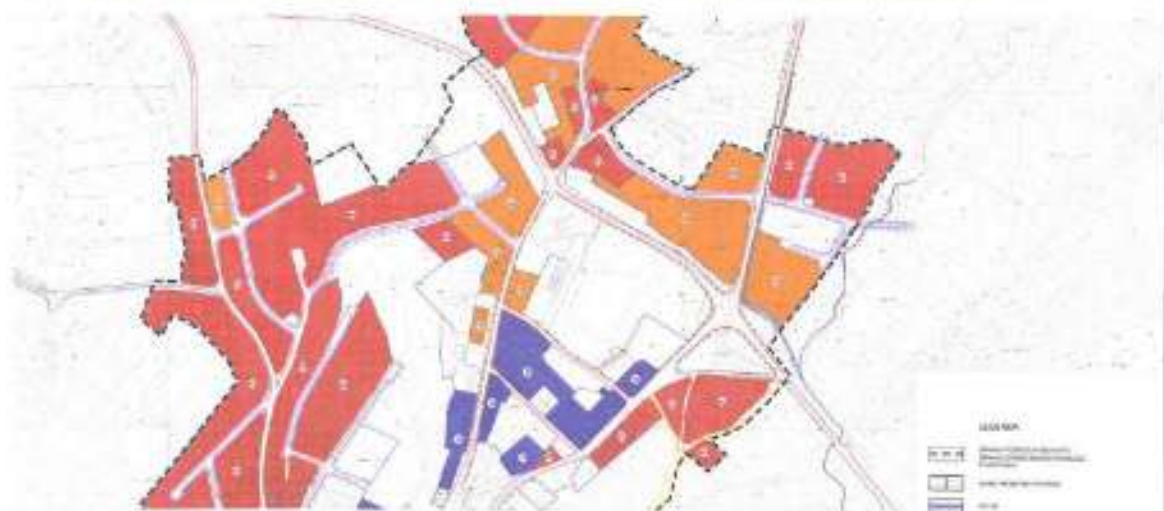
10.0.3. Plan se provodi na temelju ovih odredbi, kao i odredbi važećeg prostornog plana šireg područja. Svi elementi na temelju kojih će se izdavati dozvole, a koji nisu posebno navedeni u ovom Planu, određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.



Legenda:



Izvor: <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/01-Koristenje-i-namjena-povrsina.pdf>







Izvor: <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/09-Nacini-i-uvjeti-gradnje.pdf>

### Opis nekretnine/a

#### A/ K.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad

I. K.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao vinograd u površini od 990 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 279 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao vinograd u površini od 990 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,

#### 1.1. Opći podaci

Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet – Stari Grad
Naselje	Buzet, Naselje Baraka
Cjelina sa	k.č. 939/1
Ograđeno	Ne
Oblik	Pravilan
Rubni uvjeti čestice	Djelom utvrđeni i vidljivi na terenu prema prometnicama i k.č. 940/1 dok prema k.č. 939/1 nisu vidljivi na terenu. niti neutvrđeni.
Status	Građevinsko zemljište unutar izgrađenog dijela građevinskog područja za razvoj naselja, stambene namjene.
Izgrađenost	Ne
Lokalni položaj nekretnine:	Dobar – čestica se nalazi uz županijsku cestu i mjesnu prometnicu.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U blizini čestice je sva komunalna infrastruktura naselja.
Infrastruktura:	Zgrade višestambene namjene.
Sadašnje korištenje:	Zemljište je komunalno neopremljeno.
Kategorija po Prav.	Komunalna infrastruktura u ulici kompletna.
Građevinsko zemljište	Zemljište se ne koristi
Tereti	I. kategorije
	Ništa

#### 1.2. Bilješka:

Građevinsko zemljište zatečeno neobrađeno i komunalno neopremljeno, ravno, zatečeno kao nepokošena livada.

Čestica se prema UPU Grada Buzeta nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Baraka.

Zemljište ima kontakt sa javno prometnom površinom.

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

#### 1.3. Vanjsko uređenje nekretnine

Na zemljištu nisu utvrđeni niti evidentirani izvedeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi svojom vrijednošću povećava građevnu i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

#### 1.4. Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 938 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u zk. ul. 279 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 MODUS PLUS d.o.o. Medulin, u cijelosti.

U teretovnici ( C) zemljišno knjižnog uložka ove čestice na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

#### 1.5. Katastarsko stanje

Katastarska čestica 938 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 946 za k.o. Buzet – Stari Grad koji se vodi kod Područnog uredna za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist trgovačkog društva PALMIR d.o.o. Zagreb, u cijelosti.

#### 1.6. Lokacija

K.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad nalazi se u Stambenom naselju Baraka kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



#### 1.7. Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci : Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine : Ravna, prema vizualnoj ocjeni

#### 1.8. Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice : Čestica ima kontakt sa prometnom površinom sa južne i istočne strane.

Spomenute prometne površine su sa niskom do umjerenim prometom

Konstrukcija ulice : Prometnice uz koju se nalazi nekretnina imaju kolnik sa asfaltnim zastorom.

Priključci: Nekretnina nema važeće priključke na komunalnu infrastrukturu.

Rubi uvjeti čestice: Definirani su i vidljivi prema prometnicama i k.č. 940/1 dok prema k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad nisu vidljivi na terenu.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo, pretežito kamenitog porijekla

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno.

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

#### 1.9. Razvojni potencijal

Zemljište je moguće koristiti za izgradnju višestambenog objekta mješovite pretežito stamben namjene ( oznaka M1)

#### 1.10. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

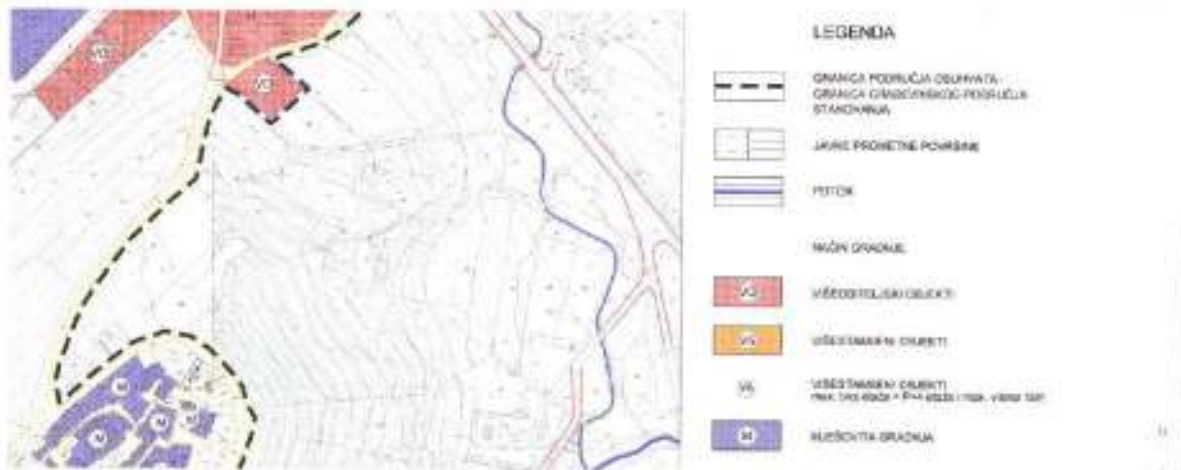
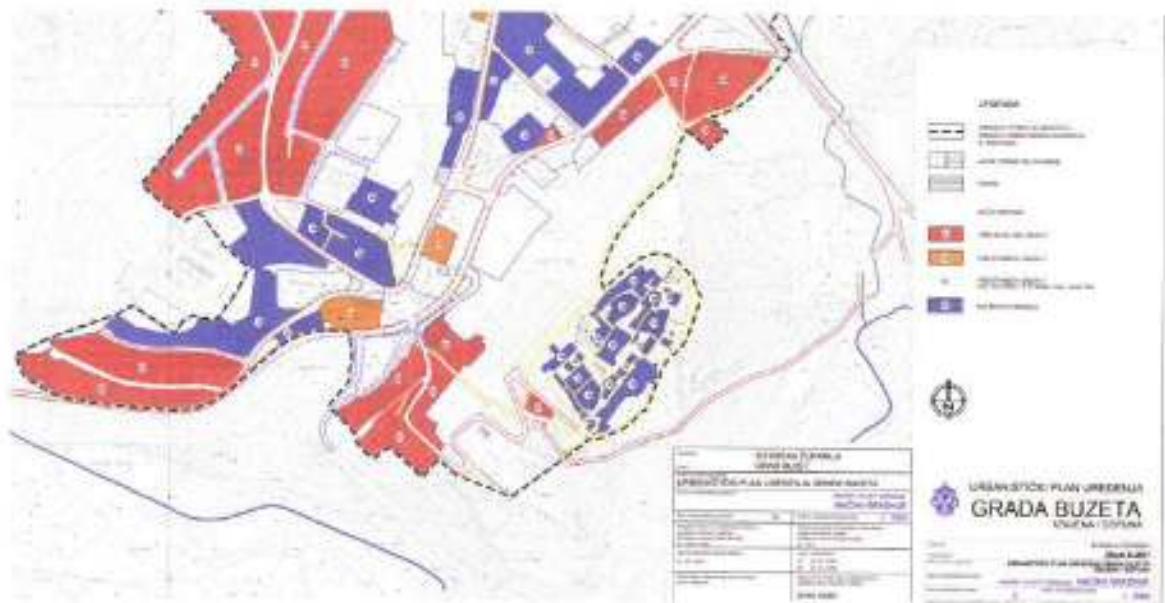


Ograničenja u korištenju nekretnine proizlaze iz prostorno planske dokumentacije Grada Buzeta.

### 1.11. Upravno pravno stanje - status, vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

#### Zemljište - k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, odnosno UPU grada Buzeta, katastarska četica iz narudžbe definirana je kao građevinsko zemljište stambena namjene .



Dakle:

$K_{igmax} = 0,65$

$E_{mak} = 5$  etaže – P + 2K

$K_{ismax} = 1,20$

#### B/ K.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad

1. K.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad, knjižena kao oranica u površini od 1457 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 280 za k.o. Buzet – Stari Grad, u katastarskom operatu upisana također kao oranica u površini od 1457 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,

#### 1.1. Opći podaci

Grad / Općina  
Katastarska općina

Grad Buzet  
Buzet – Stari Grad

Naselje	Buzet, Naselje Baraka
Cjelina sa	k.č. 938
Ograđeno	Ne
Oblik	Pravilan
Rubni uvjeti čestice	Djelom utvrđeni i vidljivi na terenu prema prometnicama i k.č. 940/1 dok prema k.č. 938 nisu vidljivi na terenu niti neutvrđeni.
Status	Građevinsko zemljište unutar izgrađenog dijela građevinskog područja za razvoj naselja, stambene namjene.
Izgrađenost	Ne
Lokalni položaj nekretnine:	Dobar – čestica se nalazi uz mjesnu prometnicu. U blizini čestice je sva komunalna infrastruktura naselja.
Vrsta izgradnje u okruženju:	Zgrade višestambene namjene.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno. Komunalna infrastruktura u ulici kompletna.
Sadašnje korištenje:	Zemljište se ne koristi
Kategorija po Prav. Građevinsko zemljište	I. kategorije
Tereti	Ništa

### 1.2. Bilješka:

Građevinsko zemljište zatečeno neobrađeno i komunalno neopremljeno, ravno, zatečeno kao nepokošena livada.

Čestica se prema UPU Grada Buzeta nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Baraka. Zemljište ima kontakt sa javno prometnom površinom.

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

### 1.3. Vanjsko uređenje nekretnine

Na zemljištu nisu utvrđeni niti evidentirani izvedeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi svojom vrijednošću povećava građevnu i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

### 1.4. Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u zk. ul. 280 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 MODUS PUS d.o.o. Medulin, u cijelosti.

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

### 1.5. Katastarsko stanje

Katastarska čestica 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 946 za k.o. Buzet – Stari Grad koji se vodi kod Područnog uredna za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist trgovačkog društva PALMIR d.o.o. Zagreb, u cijelosti.

### 1.6. Lokacija

K.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad nalazi se u Stambenom naselju Baraka kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.





### 1.7. Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci : Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine : Ravna, prema vizualnoj ocjeni

### 1.8. Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice : Čestica ima kontakt sa prometnom površinom sa južne i zapadne strane.

Spomenute prometne površine su sa niskom do umjerenim prometom

Konstrukcija ulice : Prometnice uz koju se nalazi nekretnina imaju kolnik sa asfaltnim zastorom.

Priključci: Nekretnina nema važeće priključke na komunalnu infrastrukturu.

Rubi uvjeti čestice: Definirani su i vidljivi prema prometnicama i k.č. 940/1 dok prema k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad nisu vidljivi na terenu.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo, pretežito kamenitog porijekla

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno.

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.

### 1.9. Razvojni potencijal

Zemljište je moguće koristiti za izgradnju višestambenog objekta mješovite pretežito stamben namjene ( oznaka MI)

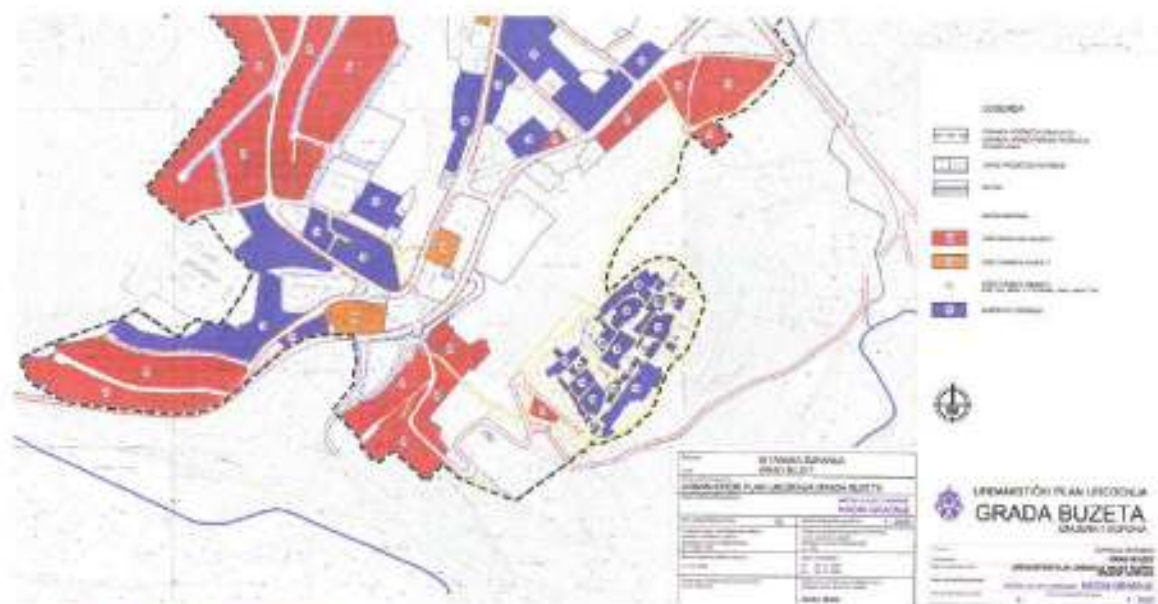
### 1.10. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine proizlaze iz prostorno planske dokumentacije Grada Buzeta.

### 1.11. Upravno pravno stanje - status, vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

#### Zemljište - k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, odnosno UPU grada Buzeta, katastarska četica iz narudžbe definirana je kao građevinsko zemljište stambena namjene .



Dakle:

$K_{igmax} = 0,65$

$E_{mak} = 5 \text{ etaže} - P + 2K$

$K_{ismax} = 1,20$

#### Porezno stanje nekretnine - a:

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 njezinih 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

### I/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definirana 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 slijedećih 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/ **Prihodovna 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.

### **Prihodovna 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 tržna 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 premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi 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 metoda 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 prilagodnu 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).

Buduće korištenje nekretnine na dan izrade ovog nalaz je izgradnja Planom dopuštenih sadržaja.

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode.

U konkretnom slučaju Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina za procjenu samostojećih objeakata, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća i drugih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive preporuča korištenje troškovne metode procjene (članak 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Za procjenu zgrada koje se mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Svi proračuni baziraju se na opisu stanju i opremljenosti prostora objekta u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ovog nalaza (vrednovanja), sve sukladno zadatku naručiteljice.

Kako u tržišnoj vrijednosti nekretnine participira i vrijednosti zemljišta, troškovi izgradnje zgrade, komunalni i vodni doprinosi te komunalni priključci to je iste potrebno valorizirati i procijeniti kako slijedi.

### 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 slijedeća 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

### 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 procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

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

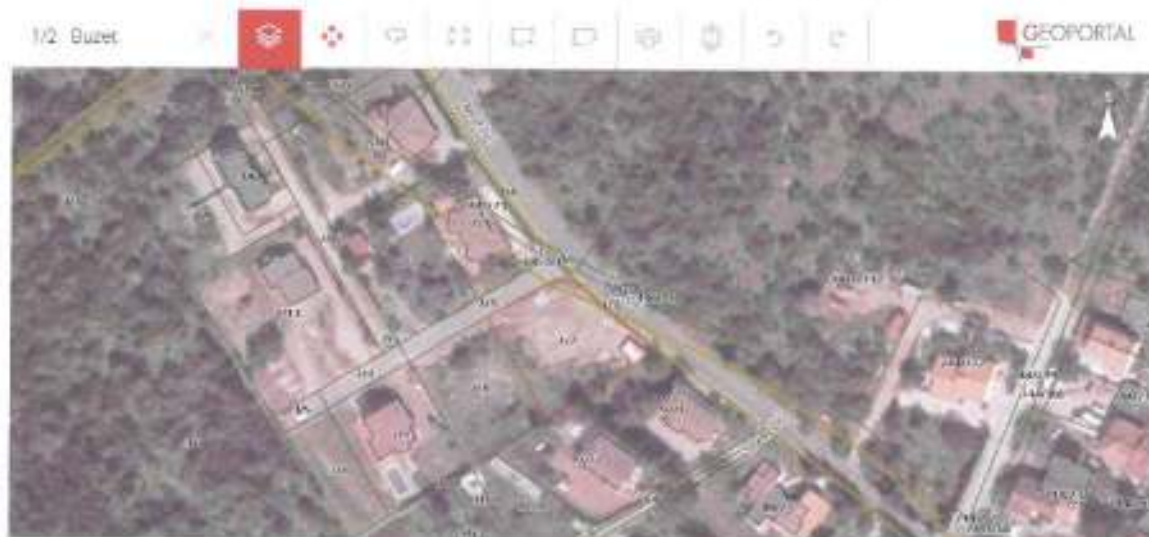
Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor ( datum)	
					m <sup>2</sup>	kn	kn /m <sup>2</sup>		
1.	1 / 2	Buzet - Stari Grad	968 279	GZ	1 215	246 000	202,46	04.04.2017.	
2.	974/1	Buzet - Stari Grad	112 8838	GZ	1 749	266 637	152,45	14.06.2019.	
3.	132/1	Buzet - Stari Grad	104 0429	GZ	9513	2 276 085	239,26	27.12.2017.	
4.	2197	Buzet - Stari Grad	994 800	GZ	287	69 200	241,11	10.10.2017.	
							Prosjek:	835,28 208,82 +/- 30%	146,18 - 271,46

Kako niti jedna kupovina cijenom ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina u daljnje razmatranje za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine uzeti ću sve četiri navedene kupovine nekretnine .

Dakle u daljnje razmatranje za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine uzimam :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor ( datum)
					m <sup>2</sup>	kn	kn /m <sup>2</sup>	
3.	1 / 2	Buzet - Stari Grad	968 279	GZ	1 215	246 000	202,46	04.04.2017.
4.	974/1	Buzet - Stari Grad	112 8838	GZ	1 749	266 637	152,45	14.06.2019.
6.	132/1	Buzet - Stari Grad	104 0429	GZ	9513	2 276 085	239,26	27.12.2017.
7.	2197	Buzet - Stari Grad	994 800	GZ	287	69 200	241,11	10.10.2017.



**Razmatranje građevinskog zemljišta :****1/ K.č. 1 / 2 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Franciči , uz javni put****2/ K.č. 974/1 k.o. Buzet – Stari Grad,****3/ K.č. 132/1 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Franciči , uz javni put**





#### 4/ K.č. 2197 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, povijesna jezgra grada Buzeta, uz javni put



#### Pristup procjeni zemljišta

**Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine** izvodi se izračunom kroz slijedeće 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 gospodar ( 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 gospodar 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 gospodar navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istači 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 03.10..2019. godine.

Izvor:

<https://www.google.com/search?q=indeks+cijena+stambenih+nekretnina+2019&oq=indeks+&aqs=chrome:69j59j69j57j69j61j0j13.4790j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

### Procjena

#### 1. Procjena k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad ( za Kis = 1,20 )

Površina zemljišta 990 m<sup>2</sup>  
 Kategorija zemljišta I. kategorija  
 Kis = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Buzet Naselje	Buzet Naselje	Buzet Naselje	Buzet Povijesna



	Franečići	Franečići	Franečići	jezgra grada Buzeta 2197
K.č.	1 / 2	974/1	132/1	Buzet – Stari - Grad
K.o.	Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari - Grad
1. Datum zaključenja ugovora	04.04.2017.	14.06.2019.	27.12.2017.	10.10.2017.
3. Izvor podataka <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4. Površina zemljišta	1 215	1 749	9513	287
5. Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	202,46 kn/m <sup>2</sup>	152,45 kn/m <sup>2</sup>	239,26 kn/m <sup>2</sup>	241,11 kn/m <sup>2</sup>
6. Kategorija zemljišta I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2. Namjena Stambena M1	S	S	S	S
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	203,00 kn/m <sup>2</sup>	153,00 kn/m <sup>2</sup>	239,00 kn/m <sup>2</sup>	241,00 kn/m <sup>2</sup>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>				
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	100,93	100,59	102,26	102,26
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.10.2019. ( Ostalo ) Korekcija za period Q1/2019 – Q3/2019 = 100,59 + 2,00 = 102,59	102,59	102,59	102,59	102,59
11. Faktor korekcije B/A	1,02	1,02	1,009	1,00
12. Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>	207,00 kn/m <sup>2</sup>	156,00 kn/m <sup>2</sup>	239,00 kn/m <sup>2</sup>	241,00 kn/m <sup>2</sup>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>				
13. Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14. Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,20	1,20	1,20	1,20
Koeficijent za preračunavanje Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..	1,00 = 0,00 %	1,00 = 0,00 %	1,00 = 0,00 %	1,00 = 0,00 %
15. 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
Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
17. Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
Ne	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ...	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa

19.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
20.	Koeficijent za preračunavanje Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika	0,00	0,00	0,00	0,00
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvršna i lijepi krajolik Dobra lokacija	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Vrlo dobra lokacija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	- 5,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
23.	Prostorno planska namjena zemljišta Stambena M1 Koeficijent za preračunavanje	S	S	S	S
	Koeficijent za preračunavanje	+ 15,00	+15,00	+15,00	+15,00
24.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan - iskoristiv Koeficijent za preračunavanje	Pravilan - iskoristiv	Pravilan – izdužen	Pravilan – iskoristiv	Pravilan - iskoristiv
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 10,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	<b>Kontrola</b> Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+15,00 %	+25,00 %	+15,00 %	+10 ,00 %
27.	Ukupno korigirana cijena	238,00 kn/m <sup>2</sup>	195,00 kn/m <sup>2</sup>	275,00 kn/m <sup>2</sup>	265,00 kn/m <sup>2</sup>
28.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4)/4 = ( kn/m <sup>2</sup> )		243,25 kn/m <sup>2</sup>		
<b>D/</b>	<b>Kontrola – statistička obrada podataka</b>				
29.	Prosjek	243,25 - zaokruženo	244,00 kn/m <sup>2</sup>		
	Medijan	- 251,50	-		
30.	Apsolutno odstupanje od medijana	13,50	56,50	23,50	13,50
31.	Relativno odstupanje od medijana ( %)	5,36	22,46	9,34	5,36
32.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	182,25	3.192,25	552,25	182,25
33.	Prosječno apsolutno odstupanje				

( Sum 23: 4 )			<b>1.027,25</b>		
34. Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)			32,05		
35. Dvostruka standardna devijacija			64,10		
36. Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
37. Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak :**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad za iskoristivost 1,20 iznosi **244,00 kn/m<sup>2</sup>**,

odnosno.. **244,00 kn/m<sup>2</sup> x 990,00 m<sup>2</sup> = 241.560,00 kn – zaokruženo 242.000,00 kn ili 32.667,59 €**

**33,00 €/m<sup>2</sup>**

**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.

**2. Procjena k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad ( za Kis = 1,20 )**

Površina zemljišta 1457 m<sup>2</sup>  
 Kategorija zemljišta I. kategorija  
 Kis = 1,20

		<b>Usporedba 1.</b>	<b>Usporedba 2.</b>	<b>Usporedba 3.</b>	<b>Usporedba 4.</b>
<b>A/ Opći podaci</b>					
2. Lokacija zemljišta		Buzet Naselje Franečiči	Buzet Naselje Franečiči	Buzet Naselje Franečiči	Buzet Povijesna jezgra grada Buzeta
K.č.	1 / 2	974/1	132/1	2197	
K.o.	Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari - Grad	
1. Datum zaključenja ugovora		04.04.2017.	14.06.2019.	27.12.2017.	10.10.2017.
3. Izvor podataka		Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4. <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>		1 215	1 749	9513	287
5. Površina zemljišta		202,46 kn/m <sup>2</sup>	152,45 kn/m <sup>2</sup>	239,26 kn/m <sup>2</sup>	241,11 kn/m <sup>2</sup>
6. Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>					
Kategorija zemljišta		I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2. Namjena					
Stambena M1		S	S	S	S
7. Korekcija ponude/ potražnja		1,00	1,00	1,00	1,00
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje		<b>203,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>153,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>239,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>241,00 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>					
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>		100,93	100,59	102,26	102,26



10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.10.2019. ( Ostalo )	102,59	102,59	102,59	102,59
	Korekcija za period Q1/2019 – Q3/2019 – 100,59 + 2,00 = 102,59				
11.	Faktor korekcije B/A	1,02	1,02	1,009	1,00
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>				
		207,00 kn/m <sup>2</sup>	156,00 kn/m <sup>2</sup>	239,00 kn/m <sup>2</sup>	241,00 kn/m <sup>2</sup>

**C/ Interaktivno izjednačenje cijena**

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,20	1,20	1,20	1,20
	Koeficijent za preračunavanje Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..	1,00 = 0,00 %	1,00 = 0,00 %	1,00 = 0,00 %	1,00 = 0,00 %
15.	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
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Ne	0,00	0,00	0,00	0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..	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
	Koeficijent za preračunavanje	0,00	0,00	0,00	0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Vrlo dobra lokacija
	Dobra lokacija				
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	-5,00
22.	Druge prilagodbe	NE	NE	NE	NE
	Prenamjena zemljišta - NE	0,00	0,00	0,00	0,00
	Koeficijent za preračunavanje				
23.	Prostorno planska namjena zemljišta	S	S	S	S
	Stambena M1				
	Koeficijent za preračunavanje	+15,00	+15,00	+15,00	+15,00



24.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan - iskoristiv Koeficijent za preračunavanje	Pravilan - iskoristiv + 0,00	Pravilan – izdužen + 10,00	Pravilan – iskoristiv + 0,00	Pravilan - iskoristiv + 0,00
25.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
26.	<b>Kontrola</b> Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+15,00 %	+25,00 %	+15,00 %	+10 ,00 %
27.	Ukupno korigirana cijena	238,00 kn/m <sup>2</sup>	195,00 kn/m <sup>2</sup>	275,00 kn/m <sup>2</sup>	265,00 kn/m <sup>2</sup>
28.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4)/4 = ( kn/m <sup>2</sup> )		243,25 kn/m <sup>2</sup>		
<b>D/ Kontrola – statistička obrada podataka</b>					
29.	Prosjek Medijan		243,25 - zaokruženo - 251,50	244,00 kn/m <sup>2</sup> -	
30.	Apsolutno odstupanje od medijana	13,50	56,50	23,50	13,50
31.	Relativno odstupanje od medijana ( %)	5,36	22,46	9,34	5,36
32.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	182,25	3.192,25	552,25	182,25
33.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 23: 4 )		1.027,25		
34.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		32,05		
35.	Dvostruka standardna devijacija		64,10		
36.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
37.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak :**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržna vrijednost zemljišta k.ž. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad za iskoristivost 1,20 iznosi **244,00 kn/m<sup>2</sup>**,

odnosno..  $244,00 \text{ kn/m}^2 \times 1.457,00 \text{ m}^2 = 355.508,00 \text{ kn}$  – zaokruženo 356.000,00 kn i/ili 48.056,45 €

32,98 €/m<sup>2</sup>

**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.

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA

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

Izveštaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnice, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno 03. listopada 2019. godine može se utjecati na mišljenje o tržnoj vrijednosti iste i mišljenje u pogledu zakonitosti.

Utjecaj na iznesenu tržnu 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 prađavne 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 tržna 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 potrebo je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržnu vrijednost.

Predmet ovog elaborata – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza 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- predmeti procjene nalazi se na području niske tržne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz duže vremensko razdoblje.

### Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 03. listopada 2019. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je 7,407954 kn.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za potrebe naručitelja i oba su isporučena Naručitelju.

### Prilozi:

- Foto elaborat – 2. listova, 2 fotografije
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 279 i280 i za k.o. Buzet – Stari Grad
- Posjedovni list broj 946 za k.o. Buzet – Stari Grad – 1. lista
- Kopija katastarskog plana k.č. 1251/2 k.o. Buzet – Stari Grad
- Preslika ovlaštenja 4 – Su- 21/09- Županijskog suda u Puli
- Preslika ovlaštenja 4 – Su- 8/17-2. Trgovačkog suda u Pazinu

U Buzetu, 03. listopada 2019. godine.

**Izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

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



*Ante Bandić*

**Ante Bandić, ing. grad.**

stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina  
Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)

**Naručitelj: GRAD BUZET**

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 77489969256

Elaborat broj: 03/10/2019 -1

Poslovni broj: 03-10-2019-1

## FOTO ELABORAT

NEKRETNINA

K.Č. 938 1939/1 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 03. listopada 2019. godine

Snimio i posložio:

Ante Bandić, ing. grad.

stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina





- |    |  |
|----|--|
| 1. | Slika 1. Lice mjesta, Buzet , Sjeverna zona bb<br>Pogled na k.č. 938 k.o. Buzet – Stari Grad |
|----|--|



- |    |   |
|----|---|
| 2. | Slika 2. Pogled na k.č. 939/1 k.o. Buzet – Stari Grad |
|----|---|





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET  
Stanje na dan: 22.07.2019. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 279

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8290/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	938	VINOGRAD			990	
		UKUPNO:			990	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MODUL PLUS D.O.O., OIB: 10296849179, MEDULIN, BURLE 73A	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.07.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET  
Stanje na dan: 22.07.2019. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uloška: 280

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8290/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	939/1	ORANICA			1457	
		UKUPNO:			1457	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1	MODUL PLUS D.O.O., OIB: 10296849179, MEDULIN, BURLE 73A	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.07.2019.

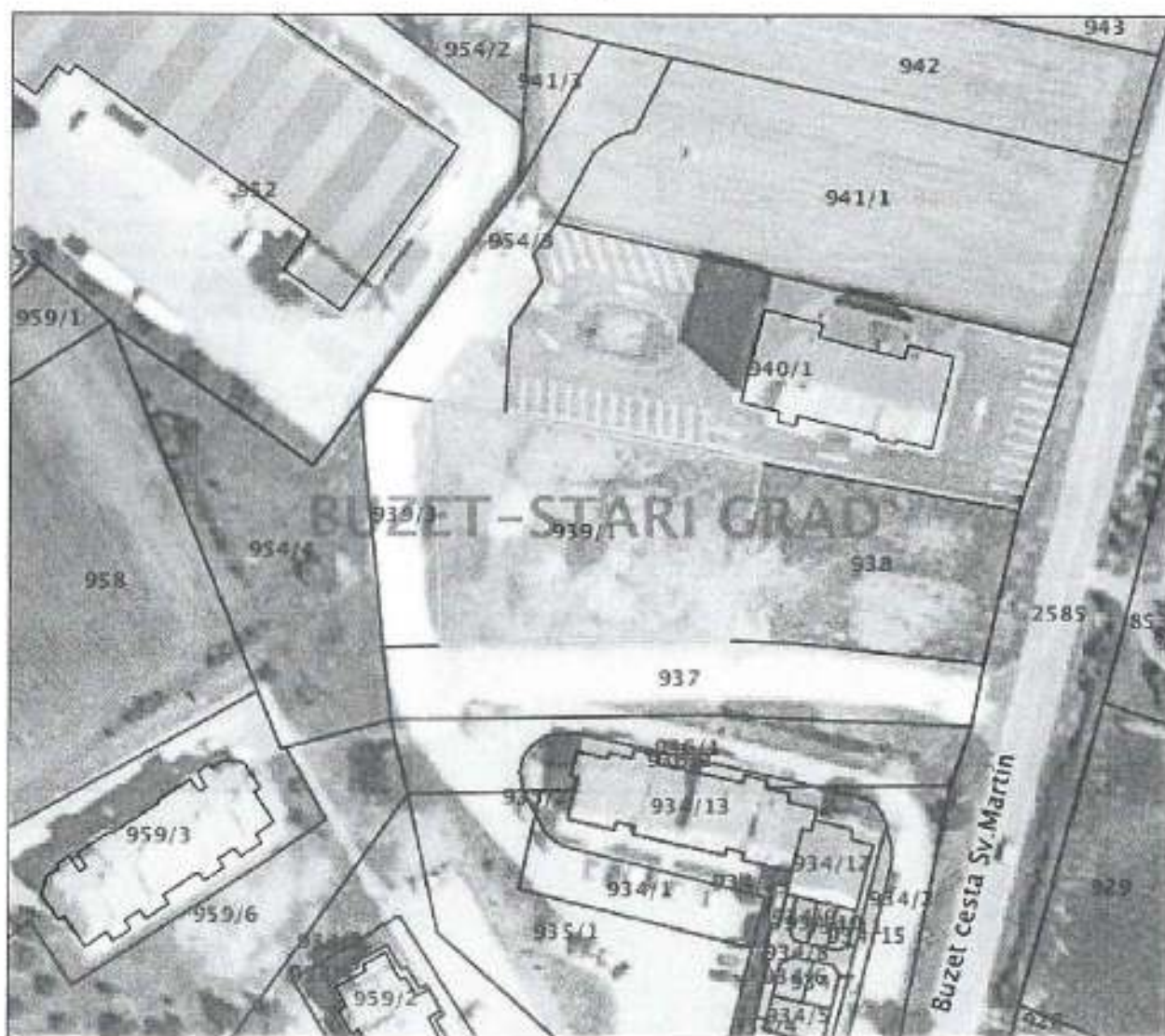




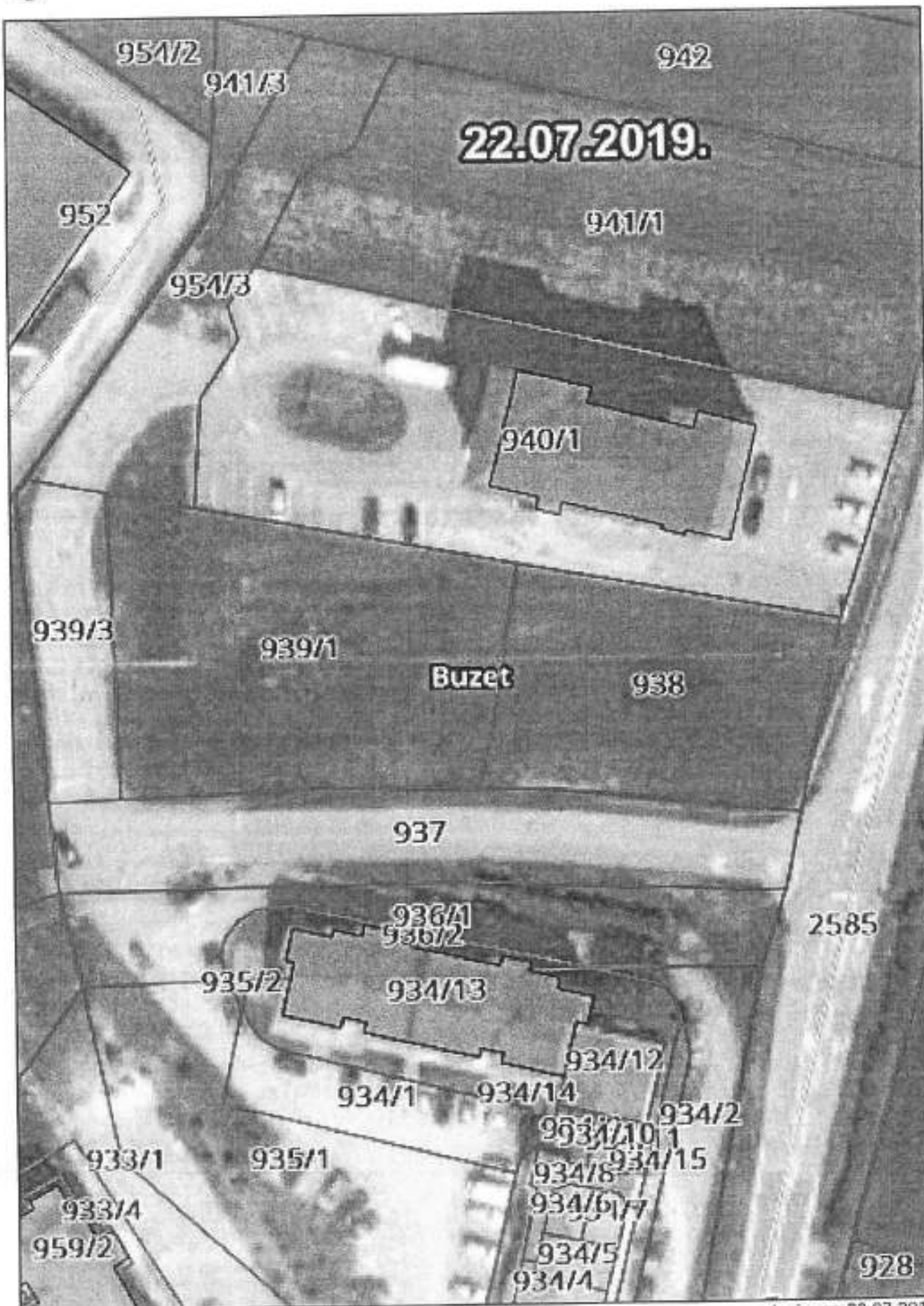
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.07.2019



**22.07.2019.**

**Buzet**





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-21/09-  
Datum: 13. ožujka 2017.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, ing. građevinarstva, OIB:66817810421, od oca Marka, rođen 01. veljače 1959., 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 dana 11. ožujka 2017., 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, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

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



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH  
obavlja poslove sudske uprave  
sudac

Iztok Krbec





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4-Su 8/17-2

Pazin, 11. siječnja 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 11. siječnja 2017. donijela

### RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, imenuje se stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2017., 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., podnio je ovom sudu zamolbu za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zamolbu imenovani je priložio životopis; dokaz uplate sudske pristojbe, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 4 Su-462/12 od 21. siječnja 2013. i od 12. siječnja 2015. Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Ante Bandić već imenovan stalnim sudskim vještakom za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

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 istovijetna primjeka 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

