



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

*Razmatranje Prijedloga i donošenje Odluke o
prodaji nekretnina k.č. 1124/3 i k.č. 1125/2
u k.o. Buzet – Stari grad*

Izjavitelji:

*Anica Milković Grbac, pročelnica Upravnog odjela
za gospodarenje prostorom
i*

*Denis Jerman, Viši savjetnik za imovinsko – pravne poslove u
Upravnom odjelu za gospodarenje prostorom*



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 940-01/24-01/34
URBROJ: 2163-3-04/01-24-7
Buzet, 19. studenog 2024.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje-**

PREDMET: Prodaja nekretnina, donošenje Odluke, traži se.-

Molimo Naslov da razmotri i proslijedi Gradskom Vijeću na donošenje Odluku o prodaji 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 Odluka o prodaji nekretnine kako bi se realizirala prodaja iste, a po donošenju Odluke sastaviti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnina.

Sa Odlukom je upoznato i Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta.

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.

Privitak:

- Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborati procjene vrijednosti nekretnina
- Zahtjev BMP Asset d.o.o. za kupnju zemljišta i
- Potvrda UO za financije i gospodarstvo o prihodima i primicima u 2023.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/24-01/34
URBROJ: 2163-3-03/01-24-8
Buzet, 19. studenog 2024.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA
- ovdje -**

PREDMET: Prodaja nekretnina, prijedlog Odluke, dostavlja se.-

Poštovani,

U privitku vam dostavljamo na razmatranje i donošenje Odluku o prodaji 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.

Za izlaganje i obrazlaganje prijedloga Odluke zadužuje se Denis Jerman dipl. iur., Viši savjetnik za imovinsko pravne poslove i Anica Milković Grbac dipl. ing. arh., Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje prostorom.

**GRADONAČELNIK
Damir Kajin**

Privitak:

- Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborati procjene vrijednosti nekretnina,
- Zahtjev BMP Asset d.o.o. za kupnju zemljišta
- Potvrda UO za financije i gospodarstvo o prihodima i primicima u 2023.

Na temelju 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 176. Zakona o prostornom planiranju („Narodne Novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj: 2/21 i 10/21) i članka 6. i 7. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20), Gradsko vijeće Grada Buzeta, donosi sljedeću

ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Grad Buzet kao vlasnik nekretnina, prodaje trgovačkom društvu BMP ASSET d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 180, 10000 ZAGREB, OIB: 61359580738, nekretnine označene kao k.č. 1124/3, nerazvrstana cesta, ukupne površine 295 m², upisanu u z.k.ul. br. 2094 i k.č. 1125/2, oranica, ukupne površine 776 m², upisanu u z.k.ul. br. 2096, obje k.o. Buzet – Stari Grad.

Navedene nekretnine prodaju se sukladno II. izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj: 6/23) kojim je utvrđeno da građevnu česticu odnosno zemljište obuhvaćeno namjenom K2 – pretežito trgovačka čine k.č. 1122/1, 1123/1, 1123/3, 1124/3, 1119/20, 1125/2, 1126/2, 1127/2, 1128/2, 1129/2, 1130/2, 1115/2, 1116 i 1118/2, sve k.o. Buzet – Stari Grad u naselju Baraka u Buzetu.

Članak 2.

Vrijednost predmetnih nekretnine, opisanih u članku 1. ove Odluke, utvrđena je od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž.građ. od 14. studenog 2024. godine te iznosi:

- za k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad 54,24 € po m², što ukupno iznosi 16.000,00 €, odnosno
- za k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad 54,12 € po m², što ukupno iznosi 42.000,00 €.

Članak 3.

Grad Buzet sklopit će sa trgovačkim društvom BMP ASSET d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 180, 10000 ZAGREB, OIB: 61359580738, Ugovor o kupoprodaji nekretnina opisanih u članku 1. ove Odluke te se ovlašćuje Upravni odjel za gospodarenje prostorom da ga sastavi kako bi se Odluka provela.

Članak 4.

Grad Buzet utvrđuje da će nekretnine navedene u članku 1. stavku (1) prodati sukladno zakonskim i podzakonskim aktima, bez provedbe javnog nadmetanja obzirom da se u prethodnom postupku ustanovilo da površina navedenih k.č. ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice. Nekretnine opisane u članku 1. stavku (1) ove Odluke su dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu i sukladno II. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj: 6/23). Utvrđuje se da su nekretnine opisane u članku 1. stavku (1) ove Odluke obuhvaćene namjenom K2 – pretežito trgovačka i da iste ne prelaze 20% površine planirane građevne čestice, te da kupac ima obvezu u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu za zahvat u prostoru gospodarske namjene - trgovačke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja i objaviti će se u Službenim novinama Grada Buzeta.

KLASA: 943-01/24-01/34
URBROJ: 2163-3-04/02-24-9
Buzet, __. studenog 2024.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK
Davor Prodan

OBRAZLOŽENJE

PРАВНА ОСНОВА ЗА ДОНОШЕНЈЕ ОВОГ АКТА

Temeljem 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 176. Zakona o prostornom planiranju („Narodne Novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj: 2/21 i 10/21) i članka 6. i 7. Odluke o gospodarenju 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 NJEGOVI DOKONŠENJEM

Temeljem zahtjeva trgovačkog društva BMP ASSET d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 180, 10000 ZAGREB, od 7. studenog 2024. godine, zatražena je procjena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. i dobiven procjembeni elaborat od 14. studenog 2024. godine.

Upravni odjel za gospodarenje prostorom postupa sukladno odredbama članka 6. i 7. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20), koje glase:

članak 6.

„Odluku o prodaji 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“, upućuje predmetnu odluku na donošenje Gradskom Vijeću. S obzirom da iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od **39.402,78 €** koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini valjalo je učiniti navedeno, te

članak 7.:

„Zemljište u vlasništvu Grada Buzeta može se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice (nužne za formiranje građevinske čestice sukladno planu) pod uvjetom

da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području Grada Buzeta.“

U slučaju predmetnih nekretnina primjenjuju se oba navedena članka, a temelj za ovaj pravni posao nalazi se u odredbama donesenih II. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj: 6/23), kojim je utvrđeno zemljište obuhvaćeno namjenom K2 – pretežito trgovačka i istog čine k.č. 1122/1, 1123/1, 1123/3, 1124/3, 1119/20, 1125/2, 1126/2, 1127/2, 1128/2, 1129/2, 1130/2, 1115/2, 1116 i 1118/2, sve k.o. Buzet – Stari Grad u naselju Baraka u Buzetu.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

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

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

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

NEKRETNINA: **K.Č. 1124/3 K.O. BUZET – STARI GRAD**

LOKACIJA: **BUZET, PREDIO BARAKA – GORIČICA (RETAIL PARK)**

ELABORAT BROJ: 2024-11-25-02

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU**



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 1124/3 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 14. studenog 2024. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno
potpisao: ANTE
BANDIĆ
Datum: 2024.11.15
09:22:06 +01'00'

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.	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/čestica	str. 13.
16.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 13.
17.	Opis nekretnine/nekretnina	str. 17.
18.	Opis k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad	str. 17.
19.	Zemljišnoknjižno stanje	str. 18.
20.	Katastarsko stanje	str. 18.
21.	Položaj , učinci i topografija nekretnine	str. 18.
22.	Razvojni potencijal	str. 18.
23.	Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja	str. 18.
24.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
25.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
26.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 19.
27.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 21.
28.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 21.
29.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 21.
30.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 23.
31.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 25.
32.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 25.
33.	Indeks cijena stambenih objekta u drugom tromjesečju 2024. godine	str. 25.
34.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
35.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 26.
36.	Procjena	str. 27.
37.	Procjena k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad	str. 27.
38.	Tržišna vrijednost k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad	str. 30.
39.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 30.
40.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 31.
41.	Prilozi	str. 31.
42.	Foto elaborat zemljišta	str. 32.
43.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2094 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 34.
44.	Posjedovni list broj 2700 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 35.
45.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad	str. 36.
46.	Zadatak vještaku	str. 37.

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

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

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 1124/3 K.O. BUZET – STARI GRAD

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. godine zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 1124/3 upisana u zk. ul. 2094 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2700 k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m²,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne procjenjivanih nekretnine na dan 14. studenog 2024. 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, prezentaciju zaključka i izračun – analizu tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto-dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnina 11. studenog 2024. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,
- zakonsku i urbanističku dopustivost lokacije,
- 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 ovog elaborata - procjene 14. studenog 2024. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. k.č. 1124/3 upisana u zk. ul. 2094 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2700 k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m² **16.000,00 €**

Lokacija nekretnine	
A.	Županija Istarska
A.1.	Grad/ Općina Grad Buzet
A.2.	Naselje Buzet, Goričica
B.	Predmet procjene Katastarska čestica 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad
C.	Kat. Općina Buzet - Stari grad
	- Zemljišnoknjižni uložak 2094 3 k.o. Buzet – Stari grad
	- Površina prema zk. 295 m ²
D.1.	Posjedovni list 2700 k.o. Buzet – Stari grad
	- Površina prema PL 776 m ²
E.	Površina u prometu 776 m ²
F.1.	Vlasnici/suvlasnici GRAD BUZET
F.2.	Posjednik/suposjednici GRAD BUZET
G.3.	Nekretnina Građevinsko zemljište
H.	Pravni status Građevinsko zemljište gospodarske namjene – poslovne, pretežito trgovačke – oznake K2
H.1.	Cjelina sa Sa k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE : 16.000,00 €	

16.000,00 € i/ili 54,24 €/m²

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 14. studenog 2024. 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



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



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, rješeno je kao u izreci.

ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Vrijeme potpisivanja:
29.12.2020
12:09:08

Č-18
G-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: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 14. studenog 2024. godine

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. godine zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., prestupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 1124/3 upisana u zk. ul. 2094 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2700 k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m²,

prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata.

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 i mišljenja.

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.

Zadatak

Zadatak izrade procjemenog elaborata određen je nalogom naručitelja koji u privitku čini sastavni dio ovog procjemenog elaborata.

Dan vrednovanja: 14. studenog 2024. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 11. studenog 2024. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 14. studenog 2024. godine

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

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne prodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat.

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, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23
- 6) Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, S.n.G.B. broj 01/01, 02/13, 01/18 i 6/23,
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 01/19.
- 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) Urlih, 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 broj: 24R0000118 od 29. listopada 2024. godine

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

Identifikacija nekretnine izvršena je od strane naručitelja i vještaka korištenjem podataka DGU – a <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>, <https://oss.uredjenazemlja.hr/map> odnosno www.geoportal.dgu.hr

Položaj

Nekretnine za koje se radi ovaj elaborat nalaze se u Buzetu na području katastarske općine Buzet - Stari grad, na predjelu – potezu Osnovna Škola V. Gržalja – Goričica.

Makrolokacija nekretnine

Katastarska čestica 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se u okruženju građevinskog neizgrađenog zemljišta, uz javnu prometnicu II. Istarske brigade – Goričica koja prolazi ovom dijelom naselja.

Katastarska čestica graniči sa:

- sjeverozapadne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1119/2 k.o. Buzet – Stari grad i k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku, ,

- sjeveroistočne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem – nerazvrstanom cestom k.č. 1124/1 k.o. Buzet – Stari grad,
- jugoistočne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištima k.č. 1123/1 i 1122/1 k.o. Buzet – Stari grad,
- sa jugozapadne strane sa javnim putom k.č. 1120/2 k.o. Buzet – Stari grad,

kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklopljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.



Nekretnina sa nalazi na relativno atraktivnom području za rad, odmor i stanovanje.

Povezanost

Dobra

Katastarska čestica neposredno graniči javnim putovima k.č. 1124/1 i k.č. 1120/2 k.o. Buzet – Stari grad. K.č. 1124/1 k.o. Buzet – Stari grad je neprohodan put obrastao zelenilom dok je k.č. 1120/2 k.o. Buzet – Stari grad uređen sa tucaničkim kolnikom.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad nema izgrađenih objekata visokogradnje, međutim prvi objekti visokogradnje na k.č. 1034, 1415 i 1427 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se južno, sjeveroistočno i istočno od čestice na udaljenosti od cca 70 - 200 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: K.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad neposredno graniči sa javno prometnim površinama - sa k.č. 1124/1 k.o. Buzet – Stari grad u dužini od cca 4 m a sa k.č. 1120/2 k.o. Buzet – Stari grad u dužini od cca 5,00 m .

Rubi uvjeti čestice: Robni uvjeti k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad nisu označeni niti vidljivi na terenu.

Sadašnje korištenje

Čestica za koju se radi ovaj elaborat na dan očevida zatečeno je kao zapušten neprohodan put, obrastao u makiju i nisko raslinje.

Najamno stanje

Najamno stanje nekretnina u vrijeme očevida nije utvrđeno niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

Razvojni potencijal

Ograničen u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećih prostorno - planskih dokumenata.

Na predmetnoj k.č. po uvjetom ukidanja svojstva javnog dobra moguća je izgradnja gospodarnih objekata - poslovne namjene ukoliko se spoji sa k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad sa kojom čini svojevrsan kompleks.

U zonama gospodarske - poslovne namjene moguće je graditi građevine koje pored prostorija za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine mogu imati i sadržaje drugih poslovnih namjena.

Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23), katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja, **neizgrađeni neuređeni dio pod obavezom izrade UPU – A.**

Prema Urbanističkom planu uređenja grada Buzeta – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01 i 02/08 i 06/23), katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se u zoni gospodarske namjene – poslovne, pretežito trgovačke - oznake (**K2**)

Izvod iz PPU Grada Buzeta – V Izmjene i dopune (S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23).

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22), 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:

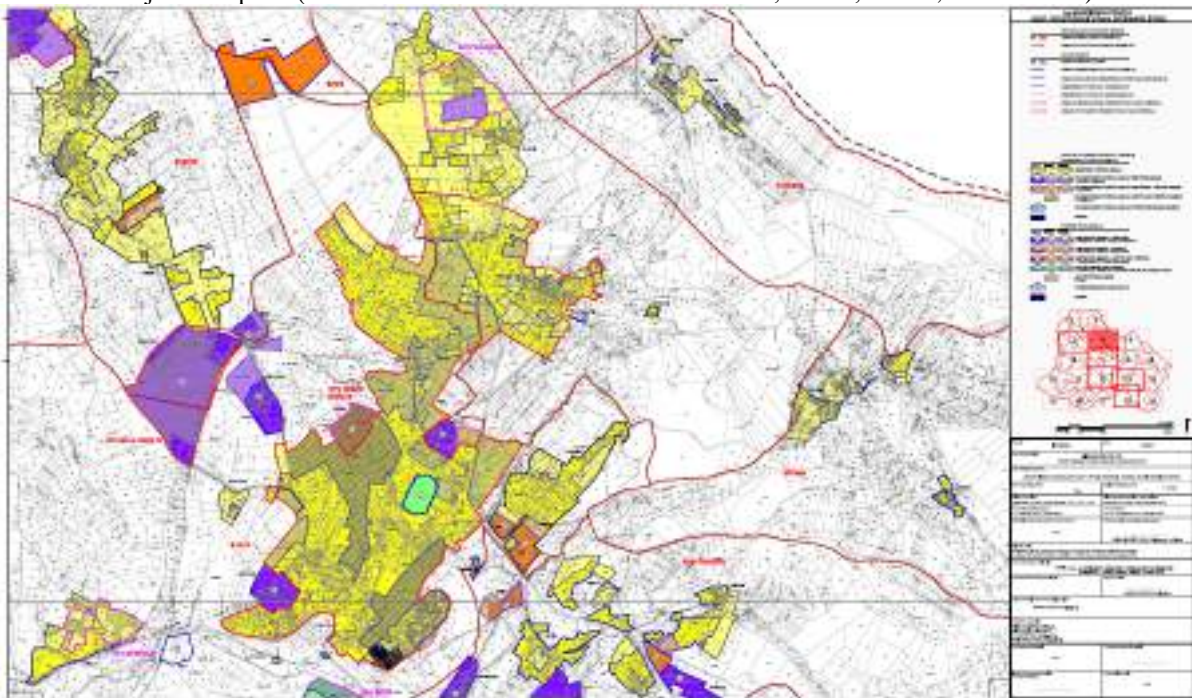
1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
2. višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti 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.

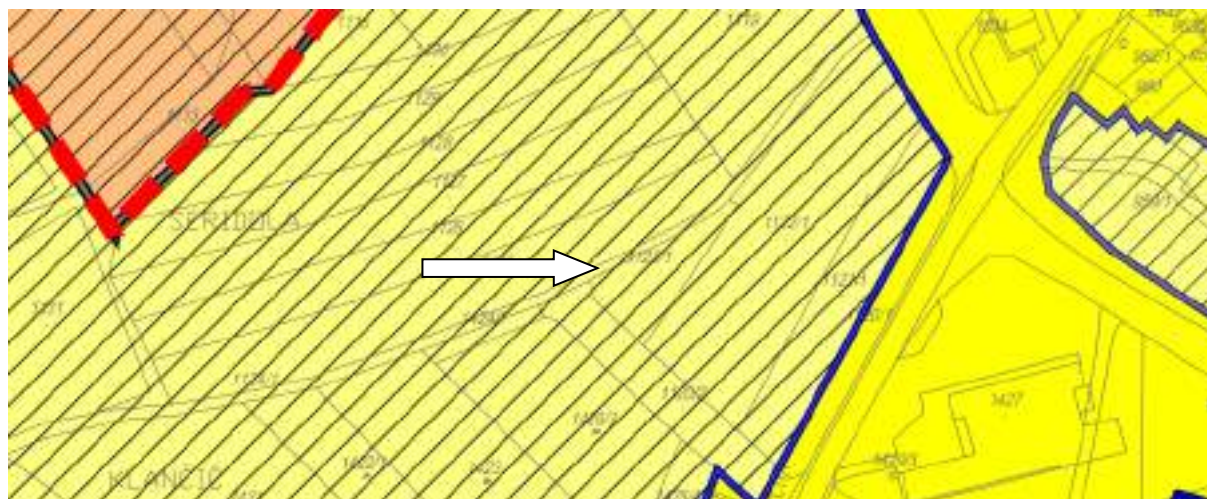
Izvod iz PPUG Buzeta - V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta” br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22. i 6/23.)

Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.4. Građevinsko područje – Buzet, Perci, Počekaji, Strana, Sveti Martin, Štrped
Izvor: V. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22. i 6/23)



Detalj za k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad



Legenda:



Izvod iz Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/23).

Kartografski prikaz 1.Korištenje i namjena površina – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/23).

Županija:	ISTARSKA	Grad:	BUZET
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA - II. IZMJENE I DOPUNE		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 2 000
Odluka o izradi plana:	Službene novine Grada Buzeta 1/21.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	Službene novine Grada Buzeta 6/23.



Legenda(izvod)

	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - pretežito uslužna K2 - pretežito trgovačka K3 - komunalno servisna T1 - hoteli
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 - zona sporta R - zona rekreacije
	JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1 - javni park Z2 - igralište
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE (PREMA PPUG-U)

Izvod iz Odluke o donošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/23).

Članak 19.

/1/ Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na zone opće poslovne namjene (K), zone pretežito uslužne namjene (K1), zone pretežito trgovačke namjene (K2) i zone komunalno servisne namjene (K3) te zonu gospodarske - proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2) i ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1).

/2/ U zonama gospodarske - poslovne namjene gradit će se građevine koje će, pored prostorija za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i sadržaje drugih poslovnih namjena. U ovim zonama, unutar PZO-a VII „Riječka“, mogu se rekonstruirati, održavati ili uklanjati postojeće građevine.

/3/ Unutar gospodarske proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2), dozvoljena je izgradnja građevine za proizvodnju konditorskih i pekarskih proizvoda te trgovine i ugostiteljskog sadržaja za prodaju vlastitih proizvoda i pružanje ugostiteljskih usluga.

Članak 24.

Zone zaštitnih zelenih površina (Z) uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Članak 31.

/1/ Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata Plana, planiran je u sklopu sljedećih područja:

- Proizvodne namjene (pretežito zanatske – I2);
- Poslovne namjene (pretežito uslužne – K1, pretežito trgovačke – K2, i komunalno-servisne – K3 te opće poslovne namjene - K);
- Ugostiteljsko-turističke namjene (hotel – T1);
- Mješovite namjene (gradsko središte – M0, pretežito poslovna – M2).

/2/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice za poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine:

- najmanje $kig = 0,1$, ali ne manje od 60 m^2
- najviše $kig = 0,65$
- iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m^2 , izgrađenost može iznositi do $kig = 0,9$

/3/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice za poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine iznosi:

- najviše $kis = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke
- najviše $kis = 1,2$ za ostale građevine

/4/ Dozvoljena visina poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7.

/5/ Dozvoljeni broj etaža iznosi za:

- proizvodne i ugostiteljsko-turističke građevine - postojeći broj nadzemnih etaža, a broj podzemnih se ne ograničava
- poslovne, iznosi 3 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava
- iznimno od navedenog broj etaža mora biti i manji ukoliko je strože propisano u poglavlju 7.

/6/ Postojeća građevina čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima ovog članka, smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

5.1.1. PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 43.

/1/ U području obuhvata Plana planira se gradnja javnih parkirališta asfaltom, betonskim elementima, tucanikom ili sličnim materijalom.

/2/ Parkirališna mjesta su dimenzija minimalno $5 \times 2,5 \text{ m}$.

/3/ Javna parkirališta je dozvoljeno graditi i u profilu nerazvrstane prometnice u skladu s prethodno izdanim uvjetima tjela koje njome upravlja te unutar površina drugih namjena.

/4/ Uređanje javnih parkirališta moguće je na površinama infrastrukturnih sustava i zelenih površina (javne zelene i ~~zaštićene~~ zelene površine) koje se nalaze izvan zone zaštite kulturnog dobra pri čemu je isto potrebno projektirati i graditi kao tzv. "zeleno parkiralište". Izvodi se na način da se kolni dio sefalira, a dio za parkiranje se može prekriti sipinom ili travnim rešetkama. Između parkirališnih mjesta obavezna je sadnja drveća na zelenim otocima, kod uzdužnog parkirališta nakon svakog drugog mjesta, a kod okomitog ili kosog nakon najmanje svaka četiri mjesta.

Opis nekretnine

K.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad - nerazvrstana cesta u površini od 295 m^2

Opći podaci

Grad / Općina

Katastarska općina

Naselje

Cjelina sa

Ograđeno

Oblik

Rubni uvjeti čestice

Status

Izgrađenost

Lokalni položaj nekretnine:

Vrsta izgradnje u okruženju:

Infrastruktura:

Grad Buzet

Buzet - Stari grad

Predio Baraka – Goričica

Čestica čini svojevrsan kompleks sa k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku.

Ne

Izdružen okvirne veličine cca $90 \times 4 \text{ m}$

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Građevinsko zemljište

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Dobar

U neposrednom okruženju – na granici čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavan, neprohodan put, obrastao u makiju i nisko raslinje.
Kategorija po Prav.	Zemljište II kategorije, međutim iako sama ne ispunjava uvjete za izgradnju u kompleksu sa k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku ispunjava sve uvjete slijedom čega se procjenjuje prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najbolju iskoristivost i donosi najveću dobit.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište cca pravilnog izduženog oblika okvirne veličine cca 90,00 x 4,00 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavan, neprohodan put obrastao u makiju i nisko raslinje.

Površinom i oblikom zemljište nije raspoloživo za gradnju UPU – a grada Buzeta predviđenih sadržaja – gospodarskih građevina pretežito trgovačke namjene, međutim u kompleksu sa k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku ispunjava sve uvjete izgradnje.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Zemljišno - knjižno stanje

K.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 2094 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 GRADA BUZETA u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

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

Katastarsko stanje

K.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestic 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad dolaze upisane u posjedovnom listu broj 2700 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 GRADA BUZETA u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine/a: Blago kosa, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Katastarska četica 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad graniči sa javnim putom.

Konstrukcija ulice: Sa sjeveroistočne strane nekretnine nalazi se neophodan put sa zemljanim zastorom a sa jugozapadne put sa kolnikom od tucanika.

Priključci: Nekretnina je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice/a: Nisu vidljivo označene 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

Ograničen odrednicama UPU – a grada Buzeta.

Namjena čestica kao zone gospodarske – poslovne, pretežito trgovačke namjene u manjem dijelu ograničavajuće utječe na način mogućeg korištenja i njenu tržišnu vrijednost.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga graničenja u korištenju nekretnine, napomenuta ovim elaboratom, nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, odnosno UPU grada Buzeta k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se u Zoni zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti, za koju uz opće uvjete izgradnje vrijede sljedeći atributi izgradnje:

1. PZO „kontaktna zona – planirana izgradnja“ nalazi se izvan zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.
2. Područje obuhvaća dio naselja za koji je planirana sanacija građevina i dijelova naselja (održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina s mogućnošću gradnje novih građevina) te nova izgradnja.
3. Nova gradnja planirana je kao samostojeća.
4. Nisu dozvoljena veća nasipavanja terena više od 1 m u bilo kojoj točki terena.
5. Iznimno od navedenog u prethodnoj točki za poslovnu, pretežito trgovačku namjenu (K2) uz Riječku ulicu definirana kota prizemlja iznosi 71 m.n.v.
6. Za poslovnu namjenu – pretežito trgovačku visina se određuje na najviše 7,5 m, a broj nadzemnih etaža na najviše 1 (Po+P). Građevinski pravac nije određen.
7. Građevinu poslovne namjene – pretežito trgovačke u sjeverozapadnom dijelu planirati na način da ne zatvara vizure prema Starom gradu i to na sljedeći način:
 - tlocrtni oblik zgrade treba biti pravokutan, odnosa stranica najmanje 1:2 pri čemu se dulja stranica obavezno postavlja u smjeru sjeverozapad-jugoistok,
 - prema državnoj cesti okrenuti reprezentativno pročelje,
 - nije dozvoljeno otvaranje kolnog ulaza s državne ceste između dva planirana križanja, - ulaze za dostavu planirati isključivo sa sabirne ulice uz zapadnu granicu,
 - ulaze za posjetitelje planirati sa sabirne ili glavne ulice i/ili kružnog raskrižja uz suglasnost nadležne uprave za ceste.
8. Skladišnim prostorima poslovne namjene – pretežito trgovačke potrebno je pristupati sa zapadnih strana.
9. Za stambenu i mješovitu namjenu obvezno je formiranje građevinskog pravca prema ulici na udaljenosti od 5 m.
10. Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovista, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja.
11. Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.

Kig = 0,10 do najviše 0,65

Kis = 1,20

Porezno stanje nekretnine:

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

1. na tržnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržnu 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% tržne 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

Tržišna 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.

Tržišna 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/ Poredbena 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 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.

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 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 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

Procjenu tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti ću poredbenom metodom sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji to dopuštaju člankom 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15..

Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015), u članku 48. navodi kako se tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra određuje na način:

- (1) Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra utvrdit će se uzimanjem u obzir novoodređene kakvoće i vremena čekanja, a pri tome se može koristiti tržišna vrijednost okolnog zemljišta.
- (2) Ako postoje okolnosti koje utječu na umanjenje vrijednosti u odnosu na okolno zemljište (primjerice troškovi uklanjanja trupa ceste, ponovnog ozelenjivanja i sl.), one će se uzeti u obzir.

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 tržne 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 ću 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

Uzimajući u obzir odrednicu članka 48. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015) i novoodređenu kakvoću nekretnine za procjenu njene vrijednosti uzeti ću u obzir podatke o tržišnim vrijednostima dostupnih kupovina okolnog zemljišta istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja.

Dakle za procjenu k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju za 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 poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (članak 57. stava 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članak 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U bližem okruženju procjenjivanog zemljišta na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> postoji dovoljan broj relevantnih podataka o kupovinama zemljišta (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja koje ću koristiti u analizi cijene procjenjivanog zemljišta.

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

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	1116	Buzet – Stari grad	2 204 821	GZ	2913	125.890,41	43,21	04.09.2024.
2.	1118	Buzet – Stari grad	2 189 891	GZ	4974	305.000,00	61,65	04.09.2023.
3.	1119.	Buzet – Stari grad	2 189 890	GZ	3206	144.588,00	45,10	04.09.2024..
						Ukupno:	149,96	
						Prosjek:	49,99	
							+/- 30%	
							34,99 – 64,99 €/m ²	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ću ih uzeti u daljnjem postupka za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine. Tri kupovine su dovoljne za izvođenje – analizu cijene procjenjivane nekretnine (zemljišta) – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnje razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1116	Buzet – Stari grad	2 204 821	GZ	2913	125.890,41	43,21	04.09.2024.
2.	1118	Buzet – Stari grad	2 189 891	GZ	4974	305.000,00	61,65	04.09.2023.
3.	1119.	Buzet – Stari grad	2 189 890	GZ	3206	144.588,00	45,10	04.09.2024..

Lokacija procjenjivane nekretnine – zemljišta (okućnice)

K.č. 1124/3 Buzet – Stari grad (prije cijepanja 1124/1 k.o. Buzet – Stari grad)

Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta :

1/ K.č. 1116 Buzet – Stari grad

Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2204821
Datum pregleda	14.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5078374
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.11.2024
Površina u prometu	2.913,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.890,41
Datum ugovora	04.09.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

2/ K.č. 1118 Buzet – Stari grad

Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2189891
Datum pregleda	14.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5078341
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2024
Površina u prometu	4.947,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	305.000,00
Datum ugovora	04.09.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> .. 29.05.2023.

3/ K.č. 1119 Buzet – Stari grad

Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2189890
Datum pregleda	14.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5078335
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2024
Površina u prometu	3.206,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	144.588,00
Datum ugovora	04.09.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenta za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Buzeta ovakvim nekretninama je niske do zadovoljavajuće aktivnosti.

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključenje Hrvatske u europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i ubrzao tijekom proteklih godina kao i tijekom 2024. godine (izvor : www.dsz.hr)

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina na cijelom područje Republike Hrvatske.

Slijedom iznesenog iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnine snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području promatranih nekretnina.

Kako se predmet procjene nalazi se na području niska do zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih objekata - nekretnina, ipak se može očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. godine

Ažurirano : 03.10.2024.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58331>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena

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
106		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
107		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
108		Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
109								
110	2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
111		Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
112		Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
113		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
114								
115	2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
116		Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
117		Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
118		Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
119								
120	2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
121		Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
122								

Procjena građevinskog zemljišta gospodarske namjene – poslovne, pretežito trgovačke

I/ Procjena k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1124/3 upisana u zk. ul. 2094 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 2700 k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom NERAZVRSTANA CESTA u površini od 295 m²

Površina zemljišta
 Kategorija zemljišta
 Kig max =
 Napomena:

295 m²

I. kategorija

1,20

Čestica čini svojevrsan kompleks sa k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku te iako sama ne ispunjava uvjete za izgradnju procjenjuje se prema atributima kompleksa kao zemljište I. KATEGORIJE jer na taj način ostvaruje najbolju iskoristivost i dobit.

			Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta		Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Baraka - Goričica		Baraka - Goričica	Baraka - Goričica	Baraka - Goričica
	K.č. 1124/3		1116	1118	1119
	K.o. Buzet – Stari grad		Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora		04.09.2024.	04.09.2024.	04.09.2024.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr		Ugovor	Ugovor	Ugovor

4.	Površina zemljišta .. 295 m ²	2913	4974	3206
5.	Iznos – cijena €/m ²	43,21 €/m ²	61,65 €/m ²	45,10 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta			
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Namjena – Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)	Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)	Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)	Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	43,21 €/m²	61,65 €/m²	45,10 €/m²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	170,84	170,84	170,84
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14. studenog 2024. (Ostalo) Procjena kretanja - korekcija za period Q2/2024 – Q4/2024= 180,96 + 4,00 = 184,96	186,96	186,96	186,96
11.	Faktor korekcije B/A	1,09	1,09	1,09
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²			

47,10 €/m²	67,20 €/m²	49,16 €/m²
------------------------------	------------------------------	------------------------------

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	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 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 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
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode... Ne	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 Kosina od 10 %	Više od 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 10,00	+ 0,00	+0,00
25.	Klizište Ne+/- 0,05 Da+/- 0,05 – 0,50 Ne	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rundo blago Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00
28.	Prometna povezanost Uređen pristup.....+/-10,00 % Pristup..... +/-0,00 % Bez pristupa+/-10,00 % Pristup	Pristup	Pristup	Pristup
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00
29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne			

troškove				
DA	DA	DA	DA	DA
Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00		+ 0,00
30. Kontrola				
Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+0,00 %	+0,00 %		+0,00 %
31. Ukupno korigirana cijena	47,10 €/m²	67,20 €/m²		49,16 €/m²
32. Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3) / 3 = (€/m ²)		54,49 €/m²		
D/ Kontrola – statistička obrada podataka				
33. Prosjek	54,40 €/m²			
Prosjek	- 54,49 -			
34. Apsolutno odstupanje od prosjeaka	7,39	12,71		5,33
35. Relativno odstupanje od prosjeka (%)	13,56	23,32		9,78
36. Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	54,61	161,54		28,40
37. Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 36: 4)	81,52			
38. Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	9,02			
39. Dvostruka standardna devijacija	18,04			
40. Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo		Prihvatljivo
41. Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Prihvatljivo	Prihvatljivo		Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti :

- da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad za Kis = 1,20 iznosi **54,40 €/m²**

Tržišna vrijednost cijele nekretnine 295,00 m² x 54,40 €/m² = 16.048,00 €

Tržišna vrijednost nekretnine (zaokružena vrijednost) = 16.000,00 €

Napomena:

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

Sukladno Uputi Viškog procjeniteljskog povjerenstva o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Klasa: 364-04721-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23 od 21.12.2022. godine , procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na sljedeći način:

- vrijednosti do 20.000,00 € na cijele stotice,
- vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 150.000,00 € 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.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika/vlasnice, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno na dan očevida 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 nekretnina 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 nekretnine.

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

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

Napomena

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:

- Prilozi
- Foto elaborat zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2094 za k.o. Buzet – Stari grad
Posjedovni list broj 2700 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 14. studenog 2024. 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

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2024-11-11-02

FOTO ELABORAT

K.Č. 1124/3 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 11. studenog 2024. 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. 1125/2 i 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



2.	Slika 2. Detalj - pogled na k.č. 1125/2 i 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 20. veljače 2024. godine	List 33. (2)
---	---------------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 14.11.2024. 18:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2094

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19933/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1124/1	NASELJE GORIČICA -II. ISTARKE BRIGADE NERAZVRSTANA CESTA NERAZVRSTANA CESTA			81 81	
2.	1124/3	NASELJE GORIČICA -II. ISTARKE BRIGADE NERAZVRSTANA CESTA NERAZVRSTANA CESTA			295 295	
		UKUPNO:			376	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, II. ISTARKE BRIGADE 11, 52420 BUZET	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.11.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.11.2024. 18:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 2700

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD BUZET, 2. ISTARKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	77489969256

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1124/1	NASELJE GORIČICA -II. ISTARKE BRIGADE	81	10		
			NERAZVRSTANA CESTA	81			
		1124/3	NASELJE GORIČICA -II. ISTARKE BRIGADE	295	10		
			NERAZVRSTANA CESTA	295			
Ukupna površina katastarskih čestica				376			

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



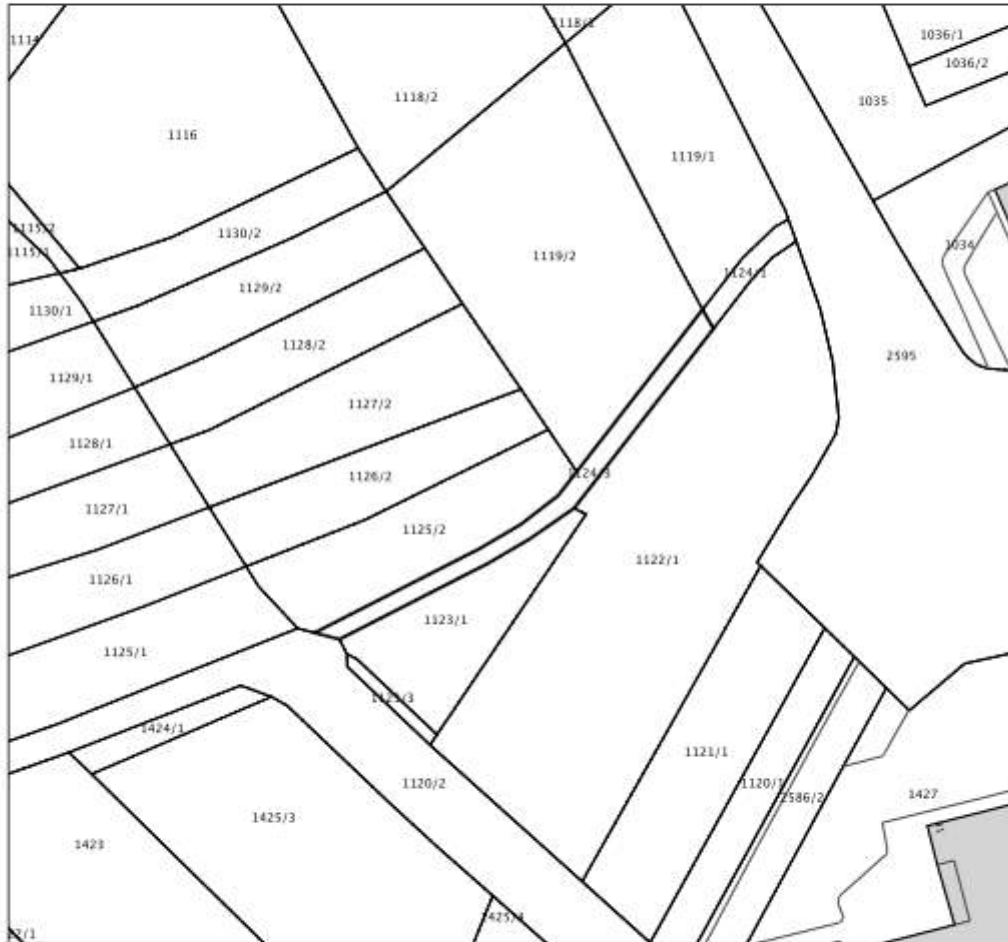
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET-STARI GRAD
k.č.br.: 1124/3

Stanje na dan: 14.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Zadatak vještaku

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

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

NEKRETNINA: **K.Č. 1125/2 K.O. BUZET – STARI GRAD**

LOKACIJA: **BUZET, PREDIO BARAKA – GORIČICA (RETAIL PARK)**

ELABORAT BROJ: 2024-11-25-01

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM GRAD BUZET
ŽELI NEKRETNINU STAVITI NA PRODAJU**



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 1125/2 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 14. studenog 2024. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ
Datum: 2024.11.15
09:22:46 +01'00'

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.	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/čestica	str. 13.
16.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 13.
17.	Opis nekretnine/nekretnina	str. 17.
18.	Opis k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad	str. 17.
19.	Zemljišnoknjižno stanje	str. 18.
20.	Katastarsko stanje	str. 18.
21.	Položaj , učinci i topografija nekretnine	str. 18.
22.	Razvojni potencijal	str. 18.
23.	Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja	str. 18.
24.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
25.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
26.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 19.
27.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 21.
28.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 21.
29.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 21.
30.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 22.
31.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 25.
32.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 25.
33.	Indeks cijena stambenih objekta u drugom tromjesečju 2024. godine	str. 25.
34.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 25.
35.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 26.
36.	Procjena	str. 27.
37.	Procjena k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad	str. 27.
38.	Tržišna vrijednost k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad	str. 30.
39.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 30.
40.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 30.
41.	Prilozi	str. 31.
42.	Foto elaborat zemljišta	str. 33.
43.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2096 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 34.
44.	Posjedovni list broj 1180 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 35.
45.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad	str. 36.
46.	Zadatak vještaku	str. 37.

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

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

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 1125/2 K.O. BUZET – STARI GRAD

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. godine zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 1125/2 upisana u zk. ul. 2096 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 776 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1180 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 776 m²,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne procjenjivanih nekretnine na dan 14. studenog 2024. 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, prezentaciju zaključka i izračun – analizu tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto-dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnina 11. studenog 2024. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta,

- zakonsku i urbanističku dopustivost lokacije,
- 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 ovog elaborata - procjene 14. studenog 2024. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. k.č. 1125/2 upisana u zk. ul. 2096 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 776 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1180 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 776 m² **42.000,00 €**

Lokacija nekretnine		
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet, Goričica
B.	Predmet procjene	Katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad
C.	Kat. Općina	Buzet - Stari grad
-	Zemljišnoknjižni uložak	2096 k.o. Buzet – Stari grad
-	Površina prema zk.	776 m ²
D.	Posjedovni list	1180 k.o. Buzet – Stari grad
-	Površina prema PL	776 m ²
E.	Površina u prometu	776 m ²
F.1.	Vlasnici/suvlasnici	GRAD BUZET
F.2.	Posjednik/suposjednici	GRAD BUZET
G.	Nekretnina	Građevinsko zemljište
H.	Pravni status	Građevinsko zemljište gospodarske namjene – poslovne, pretežito trgovačke – oznake K2
H.1.	Cjelina sa	Sa k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :		42.000,00 €

42.000,00 € i/ili 54,12 €/m²

Napomena

U gore izraženoj vrijednosti nekretnina nije uključen porez na promet nekretnina niti porez na dodanu vrijednost.
S poštovanjem.

Buzet: 14. studenog 2024. 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



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



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, rješeno je kao u izreci.

ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Vrijeme potpisivanja:
29.12.2020
12:09:08

Č-18
G-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: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 14. studenog 2024. godine

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000118 od 29.10.2024. godine zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., prestupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 1125/2 upisana u zk. ul. 2096 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 776 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1180 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 776 m²,

prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata.

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 i mišljenja.

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.

Zadatak

Zadatak izrade procjemenog elaborata određen je nalogom naručitelja koji u privitku čini sastavni dio ovog procjemenog elaborata.

Dan vrednovanja: 14. studenog 2024. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 11. studenog 2024. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 14. studenog 2024. godine

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

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne prodajne cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Buzet namjerava izložiti prodaji nekretninu za koju se radi ovaj elaborat.

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, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23
- 6) Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, S.n.G.B. broj 01/01, 02/13, 01/18 i 6/23,
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 01/19.
- 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) Urlih, 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 – knjižnog i katastarskog operata.

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: 24R0000118 od 29. listopada 2024. godine

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

Geodetska identifikacija nije vršena.

Identifikacija nekretnine izvršena je od strane naručitelja i vještaka korištenjem podataka DGU – a <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>, <https://oss.uredjenazemlja.hr/map> odnosno www.geoportal.dgu.hr

Položaj

Nekretnine za koje se radi ovaj elaborat nalaze se u Buzetu na području katastarske općine Buzet - Stari grad, na predjelu – potezu Osnovna Škola V. Gržalja – Goričica.

Makrolokacija nekretnine

Katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se u okruženju građevinskog neizgrađenog zemljišta, uz javnu prometnicu II. Istarske brigade – Goričica koja prolazi ovom dijelom naselja.

Katastarska čestica graniči sa:

- sjeverozapadne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1126/2 k.o. Buzet – Stari grad,

- sjeveroistočne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1119/2 k.o. Buzet – Stari grad,
 - jugoistočne strane sa javnim putom k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad,
 - sa južne strane sa javnim putom k.č. 1120/2 k.o. Buzet – Stari grad,
 - sa jugozapadne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1125/1 k.o. Buzet – Stari grad,
- kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.



Nekretnina sa nalazi na relativno atraktivnom području za rad, odmor i stanovanje.

Povezanost

Dobra

Katastarska čestica neposredno graniči javnim putovima k.č. 1120/2 k.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad. K.č. 1124/3 k.o. Buzet – Stari grad je neprohodan put obrastao zelenilom dok je k.č. 1120/2 k.o. Buzet – Stari grad uređen sa tucaničkim kolnikom.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad nema izgrađenih objekata visokogradnje, međutim prvi objekti visokogradnje na k.č. 1034, 1415 i 1427 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se južno , sjeveroistočno i istočno od čestice na udaljenosti od cca 70 - 200 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: K.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad neposredno graniči sa javno prometnim površinama u dužini od cca 60 m .

Rubi uvjeti čestice: Robni uvjeti k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad nisu označeni niti vidljivi na terenu.

Sadašnje korištenje

Čestica za koju se radi ovaj elaborat na dan očevida zatečeno je kao neodržavana livada.

Najamno stanje

Najamno stanje nekretnina u vrijeme očevida nije utvrđeno niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

Razvojni potencijal

Ograničen u pogledu prostorno planskih postavki trenutno važećih prostorno - planskih dokumenata.

Na predmetnoj k.č. moguća je izgradnja gospodarnih objekata - poslovne namjene.

U zonama gospodarske - poslovne namjene moguće je graditi građevine koje pored prostorija za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine mogu imati i sadržaje drugih poslovnih namjena.

Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23), katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja, **neizgrađeni neuređeni dio pod obavezom izrade UPU – A.**

Prema Urbanističkom planu uređenja grada Buzeta – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01 i 02/08 i 06/23), katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se u zoni gospodarske namjene – poslovne, pretežito trgovačke - oznake (**K2**)

Izvod iz PPU Grada Buzeta – V Izmjene i dopune (S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23).

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22), 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:

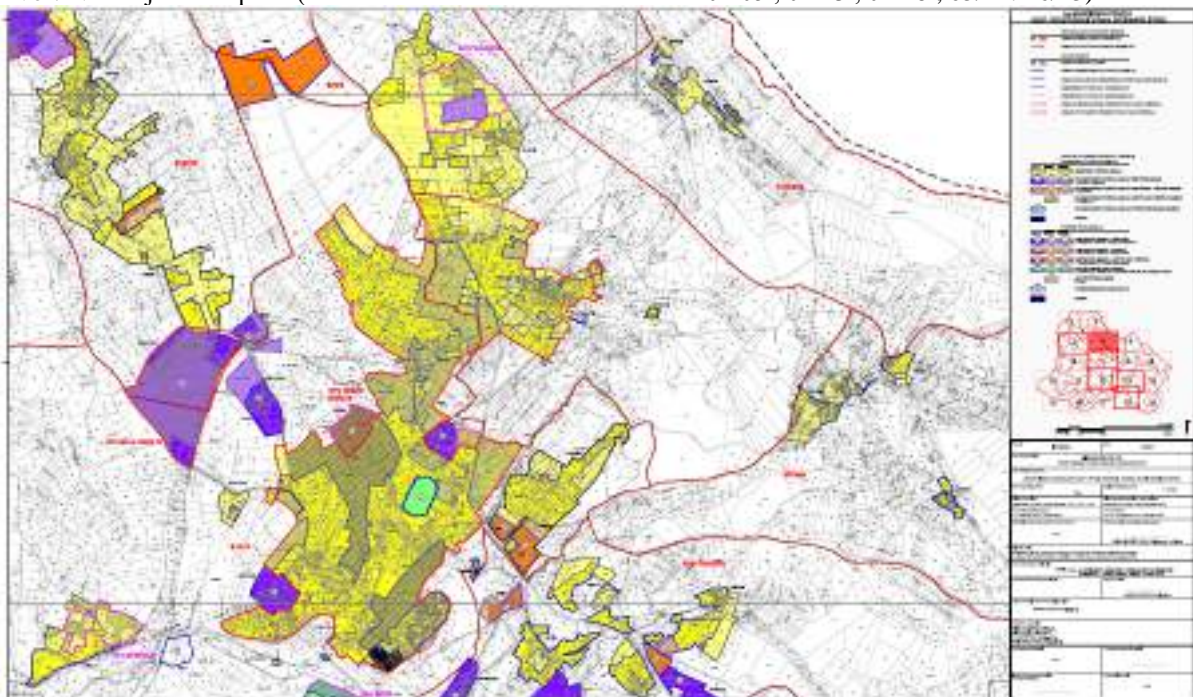
1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
2. višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti 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.

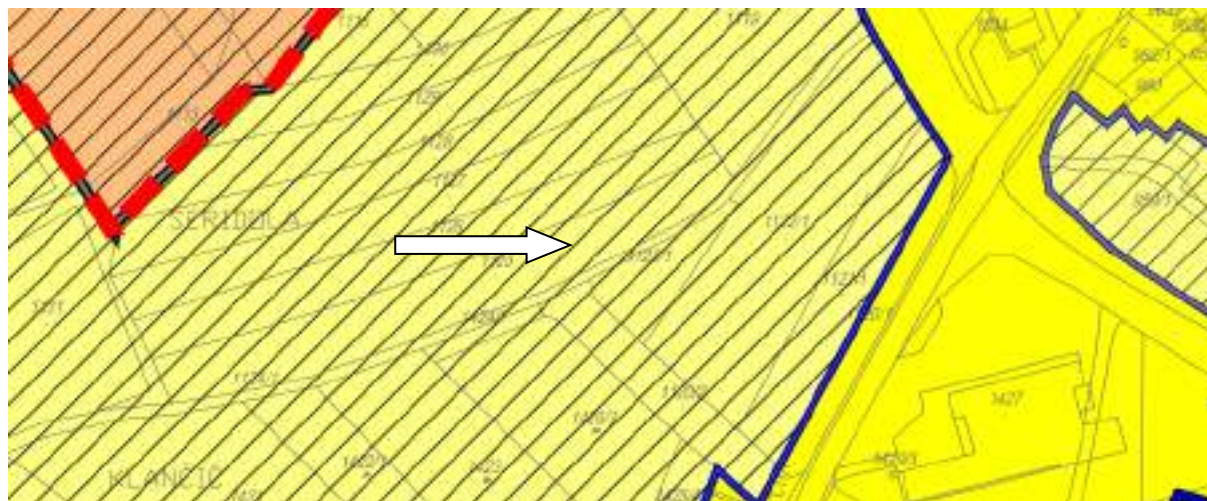
Izvod iz PPUG Buzeta - V. izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22. i 6/23.)

Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.4. Građevinko područje – Buzet, Perci, Počekaji, Strana, Sveti Martin, Štrped
Izvor: V. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22. i 6/23)



Detalj za k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad



Legenda:







Izvod iz Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/23).

Kartografski prikaz 1.Korištenje i namjena površina – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/23).

Županija:	ISTARSKA	Grad:	BUZET
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA BUZETA - II. IZMJENE I DOPUNE		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 2 000
Odluka o izradi plana:	Službene novine Grada Buzeta 1/21.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	Službene novine Grada Buzeta 6/23.



Legenda(izvod)

	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - pretežito uslužna K2 - pretežito trgovačka K3 - komunalno servisna T1 - hoteli
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R1 - zona sporta R - zona rekreacije
	JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1 - javni park Z2 - igralište
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE (PREMA PPUG-U)

Izvod iz Odluke o donošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/23).

Članak 19.

/1/ Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na zone opće poslovne namjene (K), zone pretežito uslužne namjene (K1), zone pretežito trgovačke namjene (K2) i zone komunalno servisne namjene (K3) te zonu gospodarske - proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2) i ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1).

/2/ U zonama gospodarske - poslovne namjene gradit će se građevine koje će, pored prostorija za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i sadržaje drugih poslovnih namjena. U ovim zonama, unutar PZO-a VII „Riječka“, mogu se rekonstruirati, održavati ili uklanjati postojeće građevine.

/3/ Unutar gospodarske proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2), dozvoljena je izgradnja građevine za proizvodnju konditorskih i pekarskih proizvoda te trgovine i ugostiteljskog sadržaja za prodaju vlastitih proizvoda i pružanje ugostiteljskih usluga.

Članak 24.

Zone zaštitnih zelenih površina (Z) uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, te uređivanjem pješačkih staza.

Članak 31.

/1/ Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata Plana, planiran je u sklopu sljedećih područja:

- Proizvodne namjene (pretežito zanatske – I2);
- Poslovne namjene (pretežito uslužne – K1, pretežito trgovačke – K2, i komunalno-servisne – K3 te opće poslovne namjene - K);
- Ugostiteljsko-turističke namjene (hotel – T1);
- Mješovite namjene (gradsko središte – M0, pretežito poslovna – M2).

/2/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice za poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine:

- najmanje $kig = 0,1$, ali ne manje od 60 m^2
- najviše $kig = 0,65$
- iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m^2 , izgrađenost može iznositi do $kig = 0,9$

/3/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice za poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine iznosi:

- najviše $kis = 0,8$ za ugostiteljsko-turističke
- najviše $kis = 1,2$ za ostale građevine

/4/ Dozvoljena visina poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7.

/5/ Dozvoljeni broj etaža iznosi za:

- proizvodne i ugostiteljsko-turističke građevine - postojeći broj nadzemnih etaža, a broj podzemnih se ne ograničava
- poslovne, iznosi 3 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava
- iznimno od navedenog broj etaža mora biti i manji ukoliko je strože propisano u poglavlju 7.

/6/ Postojeća građevina čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima ovog članka, smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

5.1.1. PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 43.

/1/ U području obuhvata Plana planira se gradnja javnih parkirališta asfaltom, betonskim elementima, tucanikom ili sličnim materijalom.

/2/ Parkirališna mjesta su dimenzija minimalno $5 \times 2,5 \text{ m}$.

/3/ Javna parkirališta je dozvoljeno graditi i u profilu nerazvrstane prometnice u skladu s prethodno izdanim uvjetima tjela koje njome upravlja te unutar površina drugih namjena.

/4/ Uređanje javnih parkirališta moguće je na površinama infrastrukturnih sustava i zelenih površina (javne zelene i ~~zaštićene~~ zelene površine) koje se nalaze izvan zone zaštite kulturnog dobra pri čemu je isto potrebno projektirati i graditi kao tzv. "zeleno parkiralište". Izvodi se na način da se kolni dio sefalira, a dio za parkiranje se može prekriti sipinom ili travnim rešetkama. Između parkirališnih mjesta obavezna je sadnja drveća na zelenim otocima, kod uzdužnog parkirališta nakon svakog drugog mjesta, a kod okomitog ili kosog nakon najmanje svaka četiri mjesta.

Opis nekretnine

K.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad - oranica u površini od 776 m^2

Opći podaci

Grad / Općina

Katastarska općina

Naselje

Cjelina sa

Ograđeno

Oblik

Rubni uvjeti čestice

Status

Izgrađenost

Lokalni položaj nekretnine:

Vrsta izgradnje u okruženju:

Infrastruktura:

Grad Buzet

Buzet - Stari grad

Predio Baraka – Goričica

Čestica čini svojevrsan kompleks sa k.č. 1424/3 k.o. Buzet – Stari grad za koju se također radi elaborat u ovom postupku.

Ne

Cca pravilan okvirne veličine cca $60 \times 14 \text{ m}$

Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.

Građevinsko zemljište

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Dobar

U neposrednom okruženju – na granici čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavani pašnjak.
Kategorija po Prav.	Zemljište I kategorije.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište cca pravilnog oblika okvirne veličine cca 60 x 45 m, u blagom padu, zatečeno kao nepokošena livada. Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju UPU – a grada Buzeta predviđenih sadržaja – gospodarskih građevina pretežito trgovačke namjene.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Zemljišno - knjižno stanje

K.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 2096 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 GRADA BUZETA u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

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

Katastarsko stanje

K.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad dolaze upisane u posjedovnom listu broj 1180 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 GRADA BUZETA u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi nespomenuti ovim elaboratom nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine/a: Blago kosa, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Katastarska čestica 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad graniči sa javnim putem.

Konstrukcija ulice: Uz nekretninu prolazi put sa zemljanim zastorom a u manjim dijelima i put sa kolnikom od tucanika.

Priključci: Nekretnina je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice/a: Nisu vidljivo označene 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

Ograničen odrednicama UPU – a grada Buzeta.

Namjena čestica kao zone gospodarske – poslovne, pretežito trgovačke namjene u manjem dijelu ograničavajuće utječe na način mogućeg korištenja i njenu tržišnu vrijednost.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Druga graničenja u korištenju nekretnine, napomenuta ovim elaboratom, nisu utvrđena.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Prema provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, odnosno UPU grada Buzeta k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se u Zoni zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti, za koju uz opće uvjete izgradnje vrijede slijedeći atributi izgradnje:

1. PZO „kontaktna zona – planirana izgradnja“ nalazi se izvan zaštićene kulturno povijesne cjeline Grada Buzeta.

2. Područje obuhvaća dio naselja za koji je planirana sanacija građevina i dijelova naselja (održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina s mogućnošću gradnje novih građevina) te nova izgradnja.
3. Nova gradnja planirana je kao samostojeća.
4. Nisu dozvoljena veća nasipavanja terena više od 1 m u bilo kojoj točki terena.
5. Iznimno od navedenog u prethodnoj točki za poslovnu, pretežito trgovačku namjenu (K2) uz Riječku ulicu definirana kota prizemlja iznosi 71 m.n.v.
6. Za poslovnu namjenu – pretežito trgovačku visina se određuje na najviše 7,5 m, a broj nadzemnih etaža na najviše 1 (Po+P). Građevinski pravac nije određen.
7. Građevinu poslovne namjene – pretežito trgovačke u sjeverozapadnom dijelu planirati na način da ne zatvara vizure prema Starom gradu i to na sljedeći način:
 - tlocrtni oblik zgrade treba biti pravokutan, odnosa stranica najmanje 1:2 pri čemu se dulja stranica obavezno postavlja u smjeru sjeverozapad-jugoistok,
 - prema državnoj cesti okrenuti reprezentativno pročelje,
 - nije dozvoljeno otvaranje kolnog ulaza s državne ceste između dva planirana križanja, - ulaze za dostavu planirati isključivo sa sabirne ulice uz zapadnu granicu,
 - ulaze za posjetitelje planirati sa sabirne ili glavne ulice i/ili kružnog raskrižja uz suglasnost nadležne uprave za ceste.
8. Skladišnim prostorima poslovne namjene – pretežito trgovačke potrebno je pristupiti sa zapadnih strana.
9. Za stambenu i mješovitu namjenu obvezno je formiranje građevinskog pravca prema ulici na udaljenosti od 5 m.
10. Tlorisni i visinski gabariti građevina, oblikovanje pročelja, pokrovi i nagibi krovništa, građevni materijali te boja pročelja, moraju biti u skladu s okolnim građevinama, krajobrazom i načinom građenja.
11. Ne dozvoljava se izgradnja otvorenih bazena na čestici.

Kig = 0,10 do najviše 0,65

Kis = 1,20

Porezno stanje nekretnine:

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

1. na tržnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržnu 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% tržne 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

Tržišna 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 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.

Tržišna 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 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

Procjenu tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti ću poredbenom metodom sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji to dopuštaju člankom 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15..

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 ću 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 za 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 poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (članak 57. stava 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članak 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U bližem okruženju procjenjivanog zemljišta na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>. postoji dovoljan broj relevantnih podataka o kupovinama zemljišta (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja koje ću koristiti u analizi cijene procjenjivanog zemljišta.

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

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	1116	Buzet – Stari grad	2 204 821	GZ	2913	125.890,41	43,21	04.09.2024.
2.	1118	Buzet – Stari grad	2 189 891	GZ	4974	305.000,00	61,65	04.09.2023.
3.	1119.	Buzet – Stari grad	2 189 890	GZ	3206	144.588,00	45,10	04.09.2024..
Ukupno:							149,96	

Prosjek: 49,99
 +/- 30%
 34,99 – 64,99 €/m²

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču ih uzeti u daljnjem postupka za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine. Tri kupovine su dovoljne za izvođenje – analizu cijene procjenjivane nekretnine (zemljišta) – članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Dakle u daljnje razmatranje za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1116	Buzet – Stari grad	2 204 821	GZ	2913	125.890,41	43,21	04.09.2024.
2.	1118	Buzet – Stari grad	2 189 891	GZ	4974	305.000,00	61,65	04.09.2023.
3.	1119.	Buzet – Stari grad	2 189 890	GZ	3206	144.588,00	45,10	04.09.2024..

Lokacija procjenjivane nekretnine – zemljišta (okućnice)

K.č. 1225/2 Buzet – Stari grad (prije cijepanja k.č. 1125 k.o. Buzet – Stari grad)

Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta :

1/ K.č. 1116 Buzet – Stari grad

Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2204821
Datum pregleda	14.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5078374
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.11.2024
Površina u prometu	2.913,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.890,41
Datum ugovora	04.09.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

2/ K.č. 1118 Buzet – Stari grad
 Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko
 Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2189891	
Datum pregleda	14.11.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5078341	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2024	
Površina u prometu	4.947,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	305.000,00	
Datum ugovora	04.09.2024	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

Izvor: <https://geoport.dgu.hr/> .. 29.05.2023.

3/ K.č. 1119 Buzet – Stari grad
Cjenovni i blok: Buzet – Građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2189890	
Datum pregleda	14.11.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5078335	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2024	
Površina u prometu	3.206,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	144.588,00	
Datum ugovora	04.09.2024	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenta za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Buzeta ovakvim nekretninama je niske do zadovoljavajuće aktivnosti.

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključenje Hrvatske u europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i ubrzao tijekom proteklih godina kao i tijekom 2024. godine (izvor : www.dsz.hr)

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina na cijelom područje Republike Hrvatske.

Slijedom iznesenog iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnine snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području promatranih nekretnina.

Kako se predmet procjene nalazi se na području niska do zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih objekata - nekretnina, ipak se može očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. godine

Ažurirano : 03.10.2024.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58331>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%

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.

110	2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
111		Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
112		Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
113		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
114								
115	2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
116		Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
117		Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
118		Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
119								
120	2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
121		Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
122								

Procjena građevinskog zemljišta gospodarske namjene – poslovne, pretežito trgovačke

I/ Procjena k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1125/2 upisana u zk. ul. 2096 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 776 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1180 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 776 m²

Površina zemljišta 776 m²
 Kategorija zemljišta **I. kategorija**
 Kig max = 1,20

			Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet Baraka - Goričica	Grad Buzet Baraka - Goričica	Grad Buzet Baraka - Goričica	Grad Buzet Baraka - Goričica
	K.č. 1125/5	1116	1118	1119	
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	
1.	Datum zaključenja ugovora	04.09.2024.	04.09.2024.	04.09.2024.	
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor	
	https://nekretnine.mgipu.hr	2913	4974	3206	
4.	Površina zemljišta .. 776 m ²				
5.	Iznos – cijena €/m ²	43,21 €/m ²	61,65 €/m ²	45,10 €/m ²	
6.	Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	
	Namjena – Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)	Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)	Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)	Gospodarska - poslovna, pretežito trgovačka (K2)	
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	43,21 €/m²	61,65 €/m²	45,10 €/m²	
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora				

	(Ostalo) izvor www.dzs.hr	170,84	170,84	170,84
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 14. studenog 2024. (Ostalo)	186,96	186,96	186,96
	Procjena kretanja - korekcija za period Q2/2024 – Q4/2024= 180,96 + 4,00 = 184,96			
11.	Faktor korekcije B/A	1,09	1,09	1,09
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²			

47,10 €/m²	67,20 €/m²	49,16 €/m²
------------------------------	------------------------------	------------------------------

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	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 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrсна i lijepi krajolik Dobra Koeficijent za preračunavanje	Dobra + 0,00	Dobra + 0,00	Dobra + 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno			

	- cestovnog			
	- elektroenergetskog			
	- vodnog dobra			
	- vodozaštitnog područja ...			
	- zaštićenog dijela prirode...			
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina			
	Do 10 %.....+/- 0,05			
	Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15			
	Kosina od 10 %	Više od 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 10,00	+ 0,00	+0,00
25.	Klizište			
	Ne+/- 0,05			
	Da+/- 0,05 – 0,50			
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati			
	Drvena masa			
	Rundo blago			
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Oblik zemljišta			
	Pravilan, nepravilan izgrađen-			
	iskoristiv, nepravilan izdužen –			
	neiskoristiv			
	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00
28.	Prometna povezanost			
	Uređen pristup.....+/-10,00 %			
	Pristup..... +/-0,00 %			
	Bez pristupa+/-10,00 %			
	Pristup	Pristup	Pristup	Pristup
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00
29.	Priprema za izgradnju			
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove			
	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
30.	Kontrola			
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+0,00 %	+0,00 %	+0,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..			
31.	Ukupno korigirana cijena	47,10 €/m²	67,20 €/m²	49,16 €/m²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3) / 3 = (€/m ²)	54,49 €/m²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

33.	Prosjek	54,40 €/m²		
	Prosjek	- 54,49 -		
34.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	7,39	12,71	5,33
35.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	13,56	23,32	9,78
36.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	54,61	161,54	28,40
37.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 36: 4)	81,52		
38.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	9,02		
39.	Dvostruka standardna devijacija	18,04		
40.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
41.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti :

- da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad za Kis = 1,20 iznosi **54,40 €/m²**

Tržišna vrijednost cijele nekretnine 776,00 m² x 54,40 €/m² = 42.214,40 €

Tržišna vrijednost nekretnine (zaokružena vrijednost) = 42.000,00 €

Napomena:

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

Sukladno Uputi Viškog procjeniteljskog povjerenstva o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Klasa: 364-04721-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23 od 21.12.2022. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 20.000,00 € na cijele stotice,
- vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 150.000,00 € 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.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika/vlasnice, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno na dan očevida 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 tržišne vrijednost nekretnina 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 nekretnine.

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

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

Napomena

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:

- Prilozi
- Foto elaborat zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2096 za k.o. Buzet – Stari grad
Posjedovni list broj 1180 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1125/2 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 14. studenog 2024. 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

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2024-11-11-01

FOTO ELABORAT

K.Č. 1125/2 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 11. studenog 2024. 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. 1125/2 i 1124/1/3 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



2.	Slika 2. Detalj - pogled na k.č. 1125/2 i 1124/1/3 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 20. veljače 2024. godine	List 33. (2)
---	--------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 14.11.2024. 09:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2096

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19933/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1125/1	SERIDOLA ORANICA ORANICA			1605 1605	
2.	1125/2	SERIDOLA ORANICA ORANICA			776 776	
		UKUPNO:			2381	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARKE BRIGADE BR. 11	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.11.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.11.2024. 09:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 1180

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD BUZET, 2. ISTARKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	77489969256

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
		1125/1	SERIDOLA	1605	10		
			ORANICA	1605			
		1125/2	SERIDOLA	776	10		
			ORANICA	776			
Ukupna površina katastarskih čestica				2381			

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



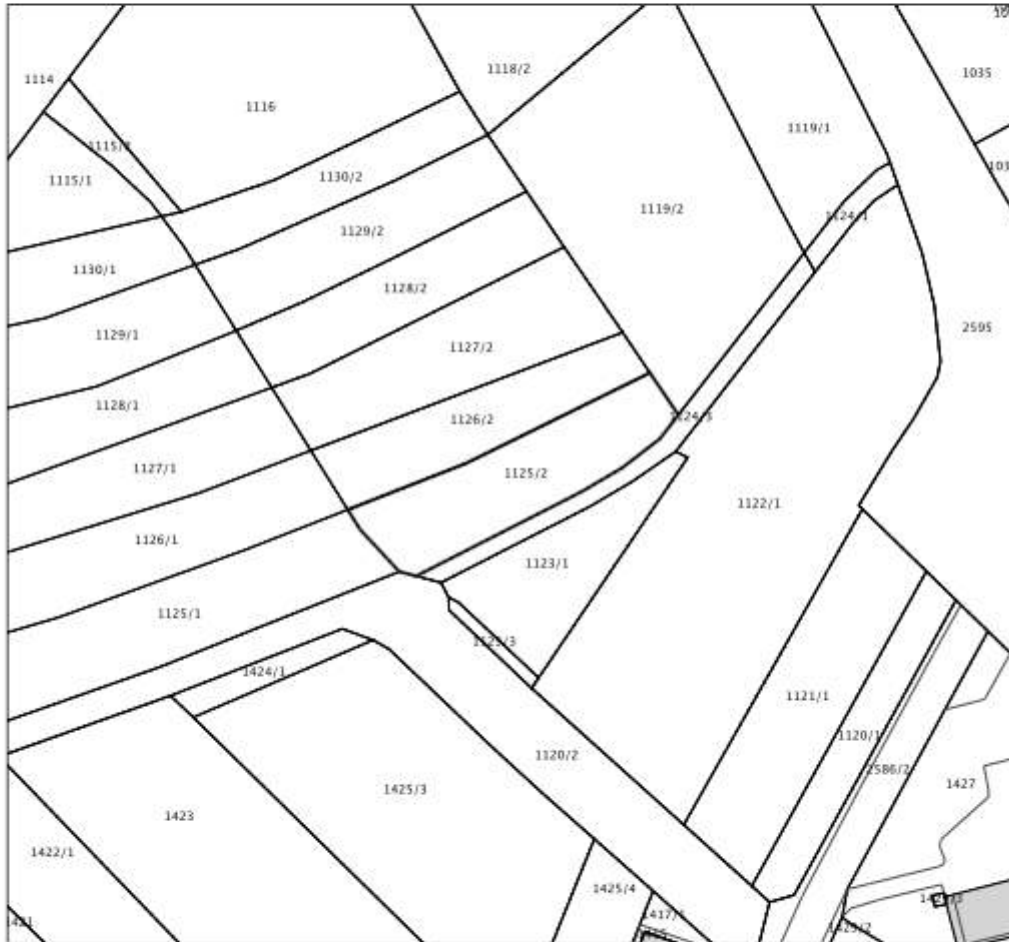
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET-STARI GRAD
k.č.br.: 1125/2

Stanje na dan: 14.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Zadatak vještaku

PRIMJENO	04. 11. 2024.
ŠIFRA	
940-01/24-01/34 04-02	
5	

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD BUZET
Damir Kajin, gradonačelnik
II. Istarske brigade 11
52420 Buzet

23.10.2024.

Predmet: PISMO NAMJERE za otkup k.č.br. 1125/2, 1124/3, k.o. Buzet, u vlasništvu grada Buzeta

Poštovani,

u svrhu realizacije našeg objekta poslovne namjene – retail parka, dana 22.07.2024. ishodili smo Lokacijsku dozvolu za građenje zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine, na novoformiranoj građevnoj čestici 1123/1 (koja se sastoji od katastarske čestice 1116 i dijelova čestica 1115, 1118, 1119, 1123/1, 1124/1, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130 k.o. Buzet-Stari grad), Buzet KLASA: UP/I-350-05/24-01/000009, URBROJ: 2163-18-02/2-24-0021.

Lokacijska dozvola, koja je ishođena sukladno važećem urbanističkom planu uređenja, služi kao pravna osnova za stjecanje zemljišta u onom obuhvatu kako je u dozvoli i naznačeno. Budući da smo regulirali sve imovinsko pravne odnose u predmetnom obuhvatu, preostala nam je obveza kupoprodaje k.č.br. 1124/3 i dijela k.č.br. 1125/2, k.o. Buzet, čestica koje se nalaze u obuhvatu lokacijske dozvole, koje čine 8,11% predmetnog obuhvata te koje su u vlasništvu grada Buzeta.

S obzirom na navedeno, u prilogu vam dostavljamo lokacijsku dozvolu izdanu od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Buzeta, kao i grafički prikaz prijedloga parcelacije te vas molimo da sukladno članku 176. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 39/19), pristupite svim potrebnim aktivnostima kako bi se mogla provesti predmetna kupoprodaja po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja te kako bismo mogli pristupiti ishođenju građevinske dozvole i posljedično samoj izgradnji retail parka.

S poštovanjem,

Željko Petković, direktor

BMP ASSET
d.o.o.
Zagreb

Building My Place



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 11:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2090

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20939/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kaž. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1115/2	MLAKA LIVADA LIVADA			138 138	
2.	1116	MLAKA ORANICA ORANICA			2775 2775	
		UKUPNO:			2913	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BMP ASSET DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA SAVJETOVANJE U SVEZI S POSLOVANJEM I UPRAVLJANJEM, OIB: 61359580738, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 12:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2092

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19933/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1118/1	MLAKA ORANICA ORANICA			2078 2078	
2.	1118/2	MLAKA ORANICA ORANICA			2869 2869	
		UKUPNO:			4947	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 BMP ASSET D.O.O., OIB: 61359580738, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB (GRAD ZAGREB)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2093

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19933/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1119/1	SERIDOLA ORANICA ORANICA			1114 1114	
2.	1119/2	SERIDOLA ORANICA ORANICA			2092 2092	
		UKUPNO:			3206	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 BMP ASSET D.O.O., OIB: 61359580738, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 73

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20243/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1123/1	BARAKE ORANICA ORANICA			581 581	
2.	1123/3	BARAKE ORANICA ORANICA			45 45	
		UKUPNO:			626	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 BMP ASSET D.O.O., OIB: 61359580738, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 14.10.2024. 13:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2094

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19933/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat.)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1124/1	NASELJE GORIČICA -II. ISTARKE BRIGADE NERAZVRSTANA CESTA NERAZVRSTANA CESTA			81 81	
2.	1124/3	NASELJE GORIČICA -II. ISTARKE BRIGADE NERAZVRSTANA CESTA NERAZVRSTANA CESTA			295 295	
		UKUPNO:			376	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, II. ISTARKE BRIGADE 11, 52420 BUZET	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.10.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 14.10.2024. 13:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2096

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19933/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1125/1	SERIDOLA ORANICA ORANICA			1605 1605	
2.	1125/2	SERIDOLA ORANICA ORANICA			776 776	
		UKUPNO:			2381	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARKE BRIGADE BR. 11	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 11:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3420

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20937/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kaš. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1128/2	SERIDOLA ORANICA ORANICA			675 675	
2.	1130/2	SERIDOLA ORANICA ORANICA			520 520	
		UKUPNO:			1195	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BMP ASSET DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA SAVJETOVANJE U SVEZI S POSLOVANJEM I UPRAVLJANJEM, OIB: 61359580738, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3418

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20899/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1129/2	SERIDOLA ORANICA			714	
		ORANICA			714	
		UKUPNO:			714	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BMP ASSET D.O.O., OIB: 61359580738, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 12:42

NESLUŽBENA KOPIJA

PREDUJER DO G.D.

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 71

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23844/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1122/1	ORANICA			3289	
		ORANICA			3289	
		UKUPNO:			3289	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 6878/21048 DRAŠČIĆ MIRJANA, OIB: 26679336882, SVETI MARTIN, SVETI MARTIN 86	
5.	Suvlasnički dio: 6878/21048 KRZNARIĆ SONJA, OIB: 40655503073, BUZET, SPORTSKA ULICA 6/4	
6.	Suvlasnički dio: 3439/21048 DRAŠČIĆ MIRJANA, OIB: 26679336882, SVETI MARTIN 86, SVETI MARTIN 52420 BUZET	
7.	Suvlasnički dio: 3439/21048 KRZNARIĆ SONJA, OIB: 40655503073, SPORTSKA 6/4, 52420 BUZET	
8.	Suvlasnički dio: 207/21048 KRZNARIĆ SONJA, OIB: 40655503073, SPORTSKA 6/4, 52420 BUZET	
9.	Suvlasnički dio: 207/21048 DRAŠČIĆ MIRJANA, OIB: 26679336882, SVETI MARTIN 86, 52420 BUZET	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 04.11.2024. 11:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3419

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20934/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1126/2	SERIDOLA ORANICA ORANICA			639 639	
2.	1127/2	KLANČIĆ ORANICA ORANICA			877 877	
		UKUPNO:			1516	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BMP ASSET DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA SAVJETOVANJE U SVEZI S POSLOVANJEM I UPRAVLJANJEM, OIB: 61359580738, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2024.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET**

**Upravni odjel za financije i
gospodarstvo**

KLASA: 401-02/24-01/2
URBROJ: 2163-3-06/01-24-1
Buzet, 09.04.2024

GRAD BUZET, UPRAVNI
ODJEL ZA GOSPODARENJE
PROSTOROM
II. istarske brigade 11
.52420 Buzet

PREDMET: Prihodi bez primitaka u 2023. godini (0,5%)

Temeljem članka 48. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom. O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Sukladno navedenom, ukupni prihodi Grada Buzeta bez primitaka u 2023.godini ostvareni su u iznosu od 7.880.556,88 EUR, iz čega slijedi da **0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2023. godini iznosi 39.402,78 EUR.**

**p.o. gradonačelnika
PROČELNICA
Reana Glavić Jačić**

DOSTAVITI:

1. Naslovu,
2. Pismohrana.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Glavić Jačić Reana, GRAD BUZET

Datum: 09.04.2024 15:53:32

Certifikat: 00f5e72ff08f86f1ea00000000566d7964

Izdavatelj: CN=KIDCA, O=AKD d.o.o., C=HR

Hash: SHA256 RSA

