



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

Razmatranje prijedloga i donošenje
Odluke o kupnji nekretnina k.č. 1110 i 1111 k.o.
Buzet – Stari grad

Izvjestitelji:

Anica Milković Grbac, pročelnica Upravnog odjela za
gospodarenje prostorom

i

Denis Jerman, viši savjetnik za imovinsko – pravne
poslove



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

KLASA: 943-01/24-01/70
URBROJ: 2163-3-04/01-24-13
Buzet, 3. srpnja 2024.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje-**

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

Molimo Naslov da proslijedi Gradskom Vijeću na donošenje Odluku kojom će se odrediti kupnja nekretnine s obzirom da procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se stječu 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 kupnji nekretnina kako bi se realizirala kupnja iste, radi omogućavanja gradnje nove sportske dvorane u naselju Baraka u Buzetu.

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/24-01/70
URBROJ: 2163-3-03/01-24-14
Buzet, 3. srpnja 2024.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA
- ovdje -**

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

Poštovani,

U privitku vam dostavljamo na razmatranje i donošenje Odluku o kupnji nekretnine s obzirom da procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se kupuju 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 Anica Milković Grbac, pročelnica odjela i Denis Jerman, viši savjetnik za imovinsko pravne poslove.

**GRADONAČELNIK
Damir Kajin**

Privitak:

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

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), na temelju članka 48 stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne Novine“ broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 1 23/17, 98/19, 144/20), na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21 i 10/21) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20) Gradsko Vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj _____ 2024. godine, donosi slijedeću

ODLUKU O KUPNJI NEKRETNINA

Članak 1.

Grad Buzet pristupa kupnji slijedećih nekretnina:

1. K.O. BUZET – STARI GRAD

Katastarske čestice broj: 1110, oranica, površine 849 m², upisana u zk.ul.broj: 2084 i 1111, pašnjak, površine 4124 m², upisana u zk.ul.broj: 2085, procijenjena vrijednost ovih nekretnina iznosi **190.000,00 eura**.

Članak 2.

Nekretnine navedene u Članku 1. kupuju se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta, radi moguće gradnje nove sportske dvorane u Buzetu.

Članak 3.

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

Članak 4.

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

KLASA: 940-01/24-01/70
URBROJ: 2106/01-01/01-24-
Buzet, _____ 2024.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA
PREDSJEDNIK
Davor Prodan

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Temeljem članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne Novine“ broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 1 23/17, 98/19, 144/20), na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21. i 10/21) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09. 5/12 i 4/20).

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

S obzirom na potrebu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi moguće prijave na javne pozive za sufinansiranje troškova izgradnje nove sportske dvorane u naselju Baraka, a po nedavno usvojenim II. izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta, Grad Buzet je kontaktirao dostupne vlasnike (suvlasnike) predmetnih nekretnina, koji su pristali na prodaju istih, a sve sukladno Elaboratu procjene nekretnina stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. od dana 4. ožujka 2024. godine. S obzirom na dobivenu procjenu, Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20), koji glasi „Odluku o prodaji ili stjecanju nekretnina čija procijenjena vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće“, uputio je predmetnu odluku na donošenje Gradskom Vijeću. S obzirom da iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od **39.402,78 eura** koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini predlaže se donošenje predmetne odluke.

Iznimno, jedan od dostupnih suvlasnika prihvatio je prodati svoj udio u nekretnini za nešto višu cijenu od procijenjene tj. umjesto za procijenjenih 30.164,40 eur isti su svoj suvlasnički dio spremni prodati za 35.000,00 eur. Obzirom na kratke rokove za stjecanje nekretnina, sve s ciljem racionalizacije postupka i izbjegavanje dodatnih troškova u eventualnom postupku izvlaštenja i skraćivanja svih rokova s ciljem cjelovitog rješavanja imovinsko - pravnih odnosa i pokušaja pravovremenog ishoda akta za gradnju do roka za prijavu na objavljeni javni poziv za financiranje radova (kraj ožujka 2025. godine) predlažemo Gradskom vijeću donošenje predmetne odluke.

Tek po uknjižbi Grada Buzeta na suvlasničke dijelove svih dostupnih vlasnika nekretnina, a obzirom da su dva vlasnika nedostupna potrebno će biti provesti dodatne postupke kako bi se došlo do cjelovitog vlasništva nad tim nekretninama.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

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

PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.

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: **KOMPLEKSA ČESTICA K.Č. 1110 I 1111 K.O. BUZET –**
STARI GRAD U OBUHVATU UPU – A GRADA BUZETA

LOKACIJA: **BUZET, PREDIO BARAKA – GORIČICA**

ELABORAT BROJ: 2024-03-04 -01

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE (OTKUPA)



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 1110 I 1111 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 04. ožujka 2024. godine

ANTE

BANDIĆ

Digitalno
potpisao: ANTE
BANDIĆ
Datum: 2024.03.04
08:29:50 +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(nekretninama – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 13.
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. 1110 k.o. Buzet – Stari grad	str. 17.
19.	Opis k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad	str. 18.
20.	Atributi - Položaj, učinci i topografija nekretnine/a	str. 19.
21.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 20.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 20.
23.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 20.
24.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 22.
25.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 22.
26.	Tržišna vrijednost budućih površina sportsko – rekreacijske namjene	str. 22.
27.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 23.
28.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 25.
29.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 27.
30.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 27.
31.	Indeks cijena stambenih objekta u tečem tromjesečju 2023. godine	str. 27.
32.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 28.
33.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 28.
34.	Procjena	str. 29.
35.	Procjena k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad	str. 29.
36.	Tržišna vrijednost k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad	str. 33.
37.	Procjena k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad	str. 34.
38.	Tržišna vrijednost k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad	str. 38.
39.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 38.
40.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 38.
41.	Prilozi	str. 39.
42.	Foto elaborat zemljišta	str. 40.
43.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 39.
44.	Posjedovni list broj 69 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 41.
45.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad	str. 43.
46.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 44.
47.	Posjedovni list broj 69 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 46.
48.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad	str. 46.
49.	Zadatak vještaku	str. 48.

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. 1110 I 1111 K.O.
BUZET – STARI GRAD (SPORTSKO – REKRACIJSKE NAMJENE)

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000001 od 18.01.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz narudžbenice koja se definiraju kao:

1. k.č. 1110 upisana u zk. ul. 2084 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 849 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 849 m²,
2. k.č. 1111 upisana u zk. ul. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom pašnjak u površini od 4124 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom pašnjaka u površini od 4124 m²,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne procjenjivanih nekretnina na dan 04. ožujka 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 definirana 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/a je da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine/a – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti i sl.

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnina 20. veljače 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 procjenjivanih nekretnina prema njihovom stanju uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnina koju su imale prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja – po načelu prethodnog učinka, i vrijednostima na dan izrade procjene 04. ožujka 2024. godine, procijenjeno za potrebe otkupa (izvlaštenja) sukladno čl. 50. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina , NN 78/15, odnosno prema članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 67/17 i 98/19), iznosi za sada zemljišta sportsko – rekreacijske namjene:

- | | | |
|----|---|---------------------|
| 1. | k.č. 1110 upisana u zk. ul. 2084 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 849 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 849 m ² | 31.000,00 € |
| 2. | k.č. 1111 upisana u zk. ul. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom pašnjak u površini od 4124 m ² , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom pašnjaka u površini od 4124 m ² | 150.000,00 € |

	Lokacija nekretnine		
A.	Županija	Istarska	
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet	
A.2.	Naselje	Buzet, Goričica	
A.3.	Predmet procjene	Katastarska čestica 1110 k.o. Buzet – Stari grad Katastarska čestica 1111 k.o. Buzet – Stari grad	
B.	Kat. Općina i zk. ul. U prometu	Buzet - Stari grad , zk. ul. 2084 i 2085 K.č. 1110 – površine 849 m ² K.č 1111 – površine 4124 m ² Ukupno: 4.973,00 m ²	
B.1.	Vlasnici/suvlasnici	Više osoba	
B.2.	Posjednik	Više osoba	
B.3.	Nekretnina/e		
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište –površine sportsko – rekreacijske namjene (R1)	
C.1.	Cjelina sa	-	
UKUPNO:			181.000,00 €

181.000,00 € i/ili 36,40 €/m²

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 04. ožujka 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



00013



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su-184/20-2

Pazin, 29. prosinca 2020.



7573_526

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

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

ADRIJANA LABINJAN
SKOK

Vrijeme potpisivanja:
29-12-2020
12:09:08



CH-EE
GR-TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Predsjednica suda

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, 04. ožujka 2024. godine

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 24R0000001 od 18.01.2024. zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., prestupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz narudžbenice koja se definiraju kao:

1. k.č. 1110 upisana u zk. ul. 2084 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 849 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 849 m²,
2. k.č. 1111 upisana u zk. ul. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom pašnjak u površini od 4124 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom pašnjaka u površini od 4124 m²,

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

Izašavši na lice mjesta, u nazočnosti zz naručitelja, obišao sam nekretnine koje su predmetom procjene. Izvršio uvid, fotografskim aparatom snimio nekretnine, te notirao sve podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog procjemenog elaborata 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: 04. ožujka 2024. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 20. veljače 2024. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 04. ožujka 2024. godine

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

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivanih nekretnina sportsko – rekreacijske namjene, na dan vrednovanja radi formiranja kupoprodajne cijene u predstojećem pokušaju Grada Buzeta da od vlasnika kupi katastarske čestice 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grada u cijelosti.

Napomena:

Temeljem članka 2. stavak 2. Zakona o ovlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19 – na snazi od 22.07.2017. godine), koji glasi:

„(2) Nekretnina se u smislu stavka 1. ovog članka može izvestiti radi izgradnje građevine ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, **kulturnih i sportskih građevina**, industrijskih, energetskih, vodnogospodarskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga“, proizlazi da se predmetne čestice mogu izvestiti slijedom čega se iste procjenjuju prema kakvoći koje su imale u trenutku koji je prethodio prenamjeni zemljišta iz privatne u javnu namjenu (načelo prethodnog učinka).

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 slijeće:

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) Urluh, Mjčića (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.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: 24R0000001 od 18.01.2024. godine

Podaci o nekretnini - nekretninama

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

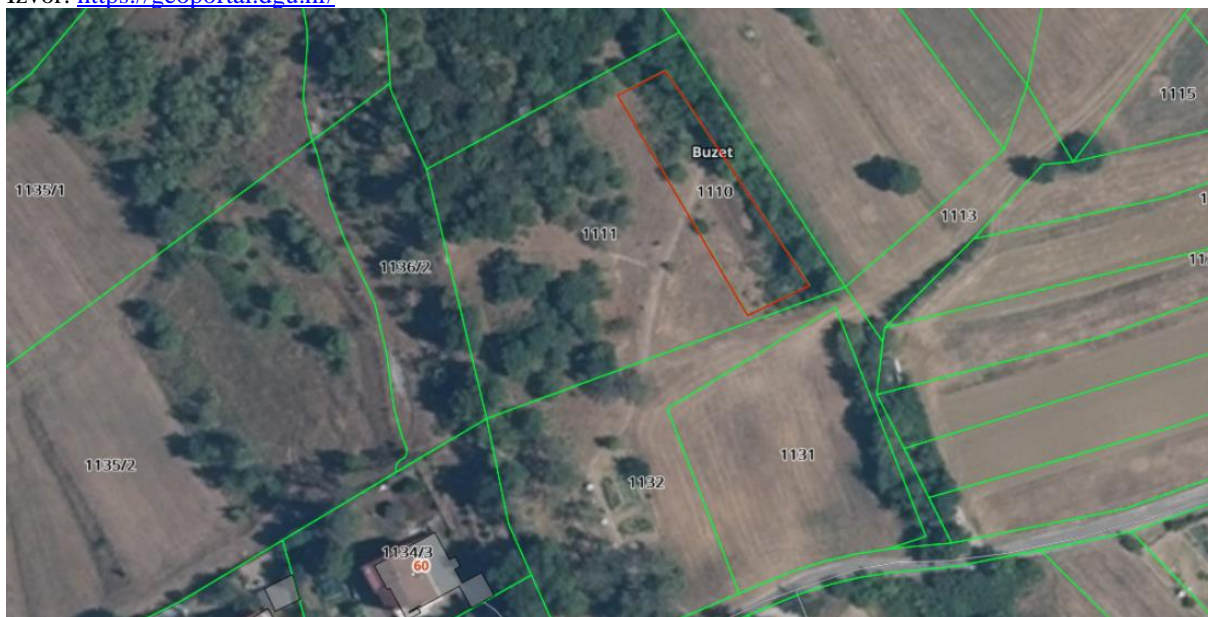
Nekretnine za koje se radi ovaj elaborat nalaze se u Buzetu na području katastarske općine Buzet - Stari grad, na predjelu – potezu Osnovna Škola V. Gržalja – Goričica.

Makrolokacija nekretnina

Nekretnine za koje se radi ovaj procjembene elaborat čine svojevrsan nerazdvojni kompleks kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklopljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

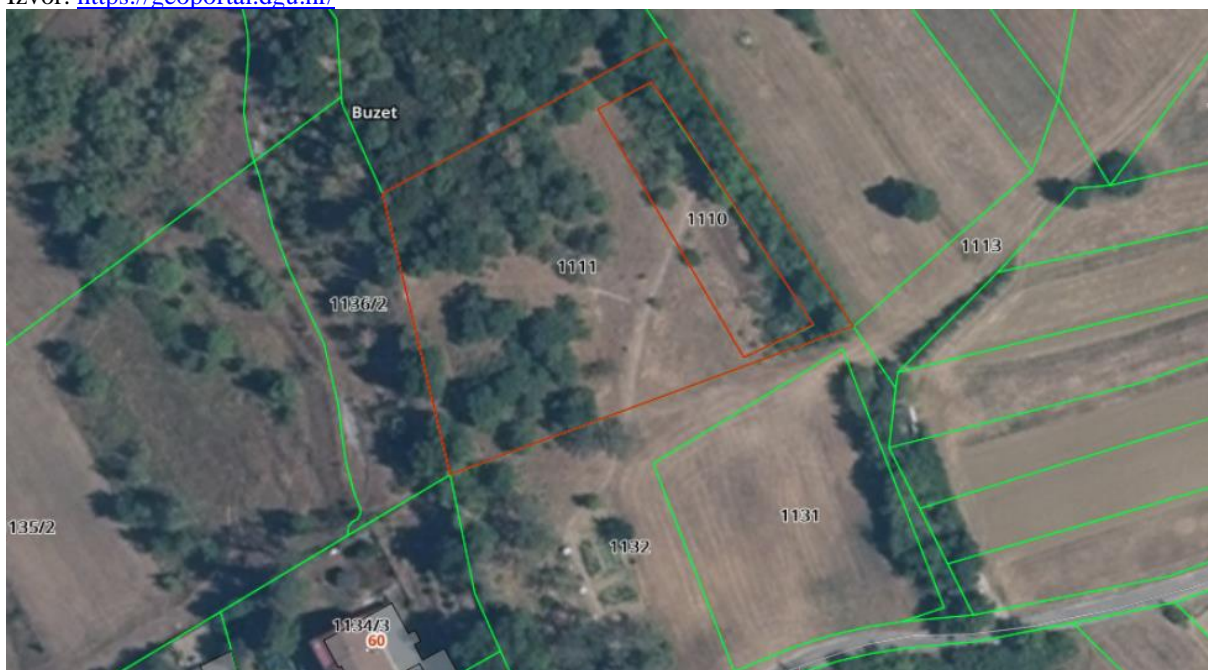
K.č. 1110 k.o. Buzet - Stari grad

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



K.č. 1111 k.o. Buzet - Stari grad

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



Povezanost

Loša.

Kompleks zemljišta kojeg čine katastarske čestice 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad ne dolazi javno – prometna površina.

Postojeća javno – prometna površina prolazi u blizini kompleksa na udaljenosti od cca 55 m, a prometnica planirana UPU – om grada Buzeta uz sam kompleks.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju k.č. 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad nema izgrađenih objekata visokogradnje, međutim prva obiteljska kuća na k.č. 1133/3 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se na udaljenosti od jugozapadnog ugla k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad od cca 30 – 40 m.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: U blizini k.č. 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad prolazi javno – prometna površina sa zemljanim zastorom.

Rubi uvjeti čestice: Robni uvjeti k.č. 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad nisu označeni niti vidljivi na terenu.

Sadašnje korištenje

Čestice za koje se radi ovaj elaborat na dan očevida zatečene su kao neodržavani pašnjaci.

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.

Izgradnja na premetnem česticama moguća je samo građevina namijenjenih sportu te zabavnim i rekreacijskim djelatnostima - sportska igrališta, osim golf-igrališta, sportske dvorane i sportski centri.

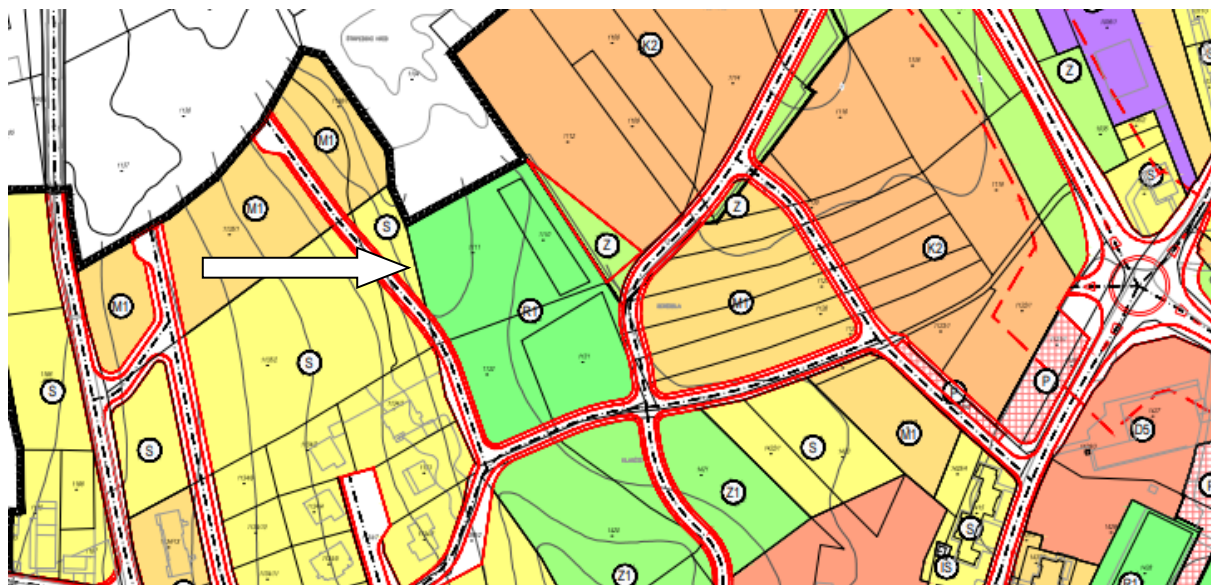
Upravno pravno stanje – planski status

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), katastarske čestice 1018/3 i 1019/3 k.o. Buzet – Stari grad definirane se kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja, **neizgrađeni neuređeni dio pod obavezom izrade UPU – A.**





Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01 i 02/08 i 06/23), katastarske čestice 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad definirane su kao površine sportsko – rekreacijske namjene - **zone sporta (oznake R1)**

Izvod iz kartografskog prikaza 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)

	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 22.

- /1/ **Zone** sportsko rekreacijske namjene raščlanjuju se na zone sportske namjene (R1) i zone rekreacijske namjene (R).
- /2/ U zonama sportske namjene (R1) mogu se graditi građevine (sportske dvorane) namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima.
- /3/ U zonama rekreacijske namjene (R) mogu se graditi i uređivati otvorena i natkrivena sportska i rekreacijska igrališta.

3.A UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA SPORTSKO-REKREACIJSKIH SADRŽAJA

Članak 33.

- /1/ Odredbe o uvjetima smještaja građevina sportsko-rekreacijske namjene odnose se na građevine koje će se graditi u zonama sportske namjene (R1).
- /2/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice sportske namjene (R1) iznosi $K_g = 0,3$.
- /3/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice iznosi $K_{is} = 1,2$.
- /4/ Dozvoljena visina sportsko-rekreacijske građevine iznosi 10 m do vijenca.
- /5/ Dozvoljeni broj etaža iznosi 2 nadzemne, a broj podzemnih se ne ograničava.
- /6/ Za smještaj i oblikovanje građevine primjenjuju se odredbe članka 34. ovih Odredbi.
- /7/ Građevna čestica mora sadržavati površinu prirodnog terena, i to 10% površine građevne čestice društvene građevine. Iznimno od navedenog:
- kod interpolacija u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja, ali tada najmanje jednaka prosjeku takvih površina na susjednim građevnim česticama
 - kod rekonstrukcije ili zamjene građevine, u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja.
- /8/ Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.
- Visina zidane, odnosno betonske ograde, može biti najviše 1,2 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m, takva oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
 - Visina ograde koja je kombinacija zidane, odnosno betonske ograde i providne montažne konstrukcije može biti najviše 2 m. Pri tome zidani, odnosno betonski dio smije biti visine najviše 1 m.
 - Iznimno od navedenog, ograde mogu biti više, uvažavajući specifičnosti građevine i pravila struke.
 - Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.

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.

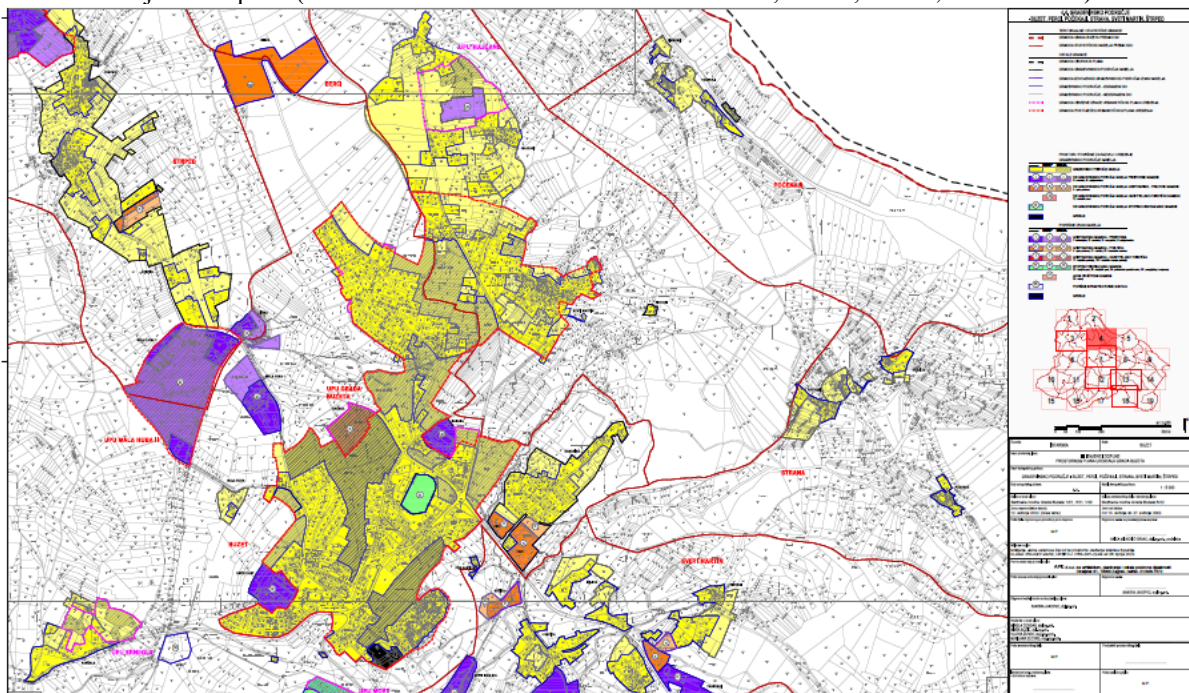
Postojeće građevine čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

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

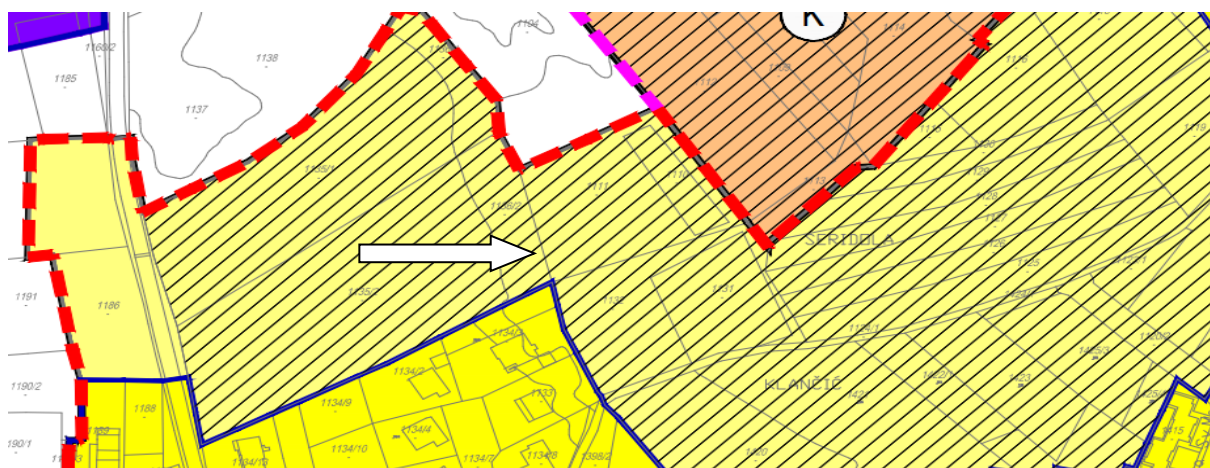
Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.4.

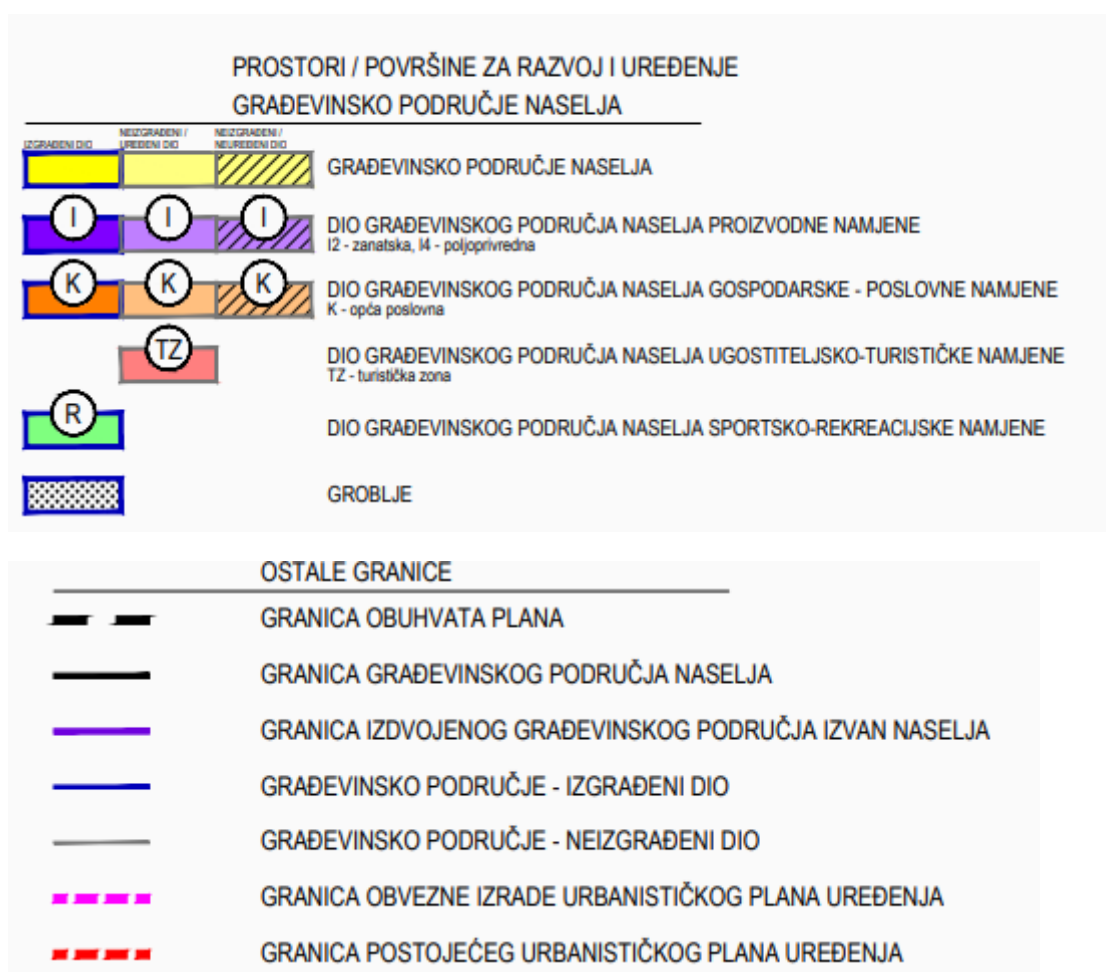
Izvor: V. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05., 02/13., 01/18., 05/22. i 6/23)



Detalj za k.č. 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad



Legenda:



Opis nekretnine – nekretnina

K.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad - oranica u površini od 849 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Katastarska općina

Naselje

Cjelina sa

Ograđeno

Oblik

Grad Buzet

Buzet - Stari grad

Goričica

K.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad

Ne

Cca pravilan okvirne veličine cca 60 x 15 m

Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
Status	Građevinsko zemljište
Izgrađenost	Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište
Lokalni položaj nekretnine:	Zadovoljavajući dobar.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju – na granici čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavani pašnjak.
Kategorija po Prav.	Zemljište II kategorije.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište cca pravilnog oblika okvirne veličine cca 60 x 15 m, u blagom padu, zatečeno kao nepokošena livada. Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju samo planom UPU – a predviđenog sadržaja – građevina namijenjenih sportu te zabavnih i rekreacijskih građevina. 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.

K.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad - pašnjak u površini od 4124 m²

Opći podaci	
Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet - Stari grad
Naselje	Goričica
Cjelina sa	K.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad
Ograđeno	Ne
Oblik	Cca pravilan okvirne veličine cca 80 X 70 m
Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
Status	Građevinsko zemljište
Izgrađenost	Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište
Lokalni položaj nekretnine:	Zadovoljavajući dobar.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju – na granici čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečene kao neodržavani pašnjak.
Kategorija po Prav.	Zemljište II kategorije.
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljište cca pravilnog oblika okvirne veličine cca 80 x 70 m, u blagom padu, zatečeno kao neodržavani pašnjak. Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju samo planom UPU – a predviđenog sadržaja – građevina namijenjenih sportu te zabavnih i rekreacijskih građevina. 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. 1110 k.o. Buzet – Stari grad
 Katastarska čestica 1110 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 2084 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:

- 1/ Vivoda Marije rođene Jurada u 4/24 dijela
- 2/ Nežić Marije rođ. Finderle u 4/24 dijela
- 3/ Zupan Zaltka iz Buzeta, Goričica 14 u 1 / 24 dijela
- 4/ Gortan Mirjene tođene Draščić u 7/24 dijela

5/ Draščić Maria pok. Ivana u 4/24 dijela

6/ NEW BIO GREEN HAUS d.o.o. Umag u 4/24 dijela

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 1110 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.

K.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 1111 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 2085 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:

1/ Vivoda Marije rođene Jurada u 4/24 dijela

2/ Nežić Marije rođ. Finderle u 4/24 dijela

3/ Zupan Zaltka iz Buzeta, Goričica 14 u 1 / 24 dijela

4/ Gortan Mirjene tođene Draščić u 7/24 dijela

5/ Draščić Maria pok. Ivana u 4/24 dijela

6/ NEW BIO GREEN HAUS d.o.o. Umag u 4/24 dijela

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 1111 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. 1110 i 1110 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarske čestice 1110 i 1110 k.o. Buzet – Stari grad dolaze upisane u posjedovnom listu broj 69 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:

1/ Vivoda Marije rođene Jurada u 4/24 dijela

2/ Nežić Marije rođ. Finderle u 4/24 dijela

3/ Zupan Zaltka iz Buzeta, Goričica 14 u 1 / 24 dijela

4/ Gortan Mirjene tođene Draščić u 7/24 dijela

5/ Draščić Maria pok. Ivana u 4/24 dijela

6/ Bazzanella Claudia iz Trsta u 1/6 dijela

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: Katastarske čestice 1110 I 1111 k.o. Buzet – Stari grad ne graniče sa javnim putom.

Konstrukcija ulice: Do nekretnina se dolazi nereguliranim prolazom preko k.č. 1132 k.o. Buzet – Stari.

Priključci: Nekretnine su komunalno neopremljene.

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 zona sportsko-rekreacijske namjene (R) u kojoj je dozvoljena izgradnja samo gradnja sportsko-rekreacijskih građevina, infrastrukture te površina javne namjene utječe na način njihovog mogućeg korištenja i njihovu tržišnu vrijednost.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

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

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta odnosno UPU grada Buzeta za k.č. 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad vrijede slijedeći atributi izgradnje:

Kig = 0,30

Emax = 2 nadzemne, broj podžeh ih nije ograničen
Kis = 1,20

Tržišna vrijednost površina sportsko – rekreacijske namjene

Činjenicom da se za objekte sportsko – rekreacijske namjene može utvrditi interes Republike Hrvatske, a time i mogući postupak izvlaštenja, tržišna vrijednost ovih površina utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnosi na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19), glasi:

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

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

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

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

Porezno stanje nekretnine:

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

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

PDV se ne plaća na:

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

Porezna osnovica:

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

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

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

1/ Uvod

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.

Tržišna vrijednost površina sportsko – rekreacijske namjene

Tržišna vrijednost površina sportsko – rekreacijske namjene utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnosi na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 67/17 i 98/19), glasi:

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

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

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

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

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

1. Naknadu za gubitak prava (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta procjene za ukupnu površinu izvlaštenja.

2. Procjenu naknade za posljedične gubitke (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina). Naknada za posljedične gubitke zbog gubitka prava procjenjuju se na dan vrednovanja na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik/vlasnica nekretnine imao/la koristeći tu nekretninu.
3. Procjena posljedičnih dobitaka (čl. 53. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina). Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo JLS – e prema posebnom propisu kojim se uređuje područje prostornog uređenja odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnik izvlaštenja.

U konkretnom slučaju povod za isključenje nekretnina za koju se radi ovaj elaborat iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti je trenutak koji prethodi donošenju UPU – a grada Buzeta kojim su čestice predviđen za izgradnju sabirne prometnice.

U trenutku koji prethodi donošenju UPU – a grada Buzeta kojim su čestice predviđene za izgradnju sportsko – rekreacijskih je namjenu prema PPUG Buzeta – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja, **neizgrađeni neuređeni dio pod obavezom izrade UPU – A.**

Slijedom navedenog predmetno zemljište u dijelu za koji se radi ovaj elaborat procjenjivati će se kao zemljište mješovite, pretežito stambene namjene, neizgrađeni neuređeni dio pod obavezom izrade UPU – A.

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama zemljišta 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 postoje relevantni podaci (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) iste komunalne i urbane opremljenosti područja naselja, prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja, kakve uostalom ima i zemljište/zemljišta za koji se radi ovaj elaborat, dakle zemljišta koja sa procjenjivanim zemljištima imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Na portalu eNekrentine prileže podaci o kupovinama zemljišta sličnih obilježje (bez iskazanog PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	1303	Buzet – Stari grad	2 014 280	GZ	566	22.640,00	40,00	16.11.2023.
2.	1347/1/2/3	Buzet – Stari grad	1 764 036	GZ	3959	159.267,37	40,23	28.09.2022.
3.	1134/9	Buzet – Stari grad	1 873 447	GZ	704	28.224,92	40,09	11.07.2022.
					Suma	120,32		
					Prosjek:	40,11		
						+/- 30%		
						28,07 - 52,15 €/m ²		

Navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču ih uzeti u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta – okućnice, iako su prema članak 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tri kupovine dovoljne za izračun cijene procjenjivanog zemljišta.

Dakle u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar.	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
---------	----------------	--------------------	--------	---------	----------	--------	--------	--------

čestice				m ²	€	€/m ²	(datum)	
1.	1303	Buzet – Stari grad	2 014 280	GZ	566	22.640,00	40,00	16.11.2023.
2.	1347/1/2/3	Buzet – Stari grad	1 764 036	GZ	3959	159.267,37	40,23	28.09.2022.
3.	1134/9	Buzet – Stari grad	1 873 447	GZ	704	28.224,92	40,09	11.07.2022.

Lokacija procenjivanog zemljišta

1/ K.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad

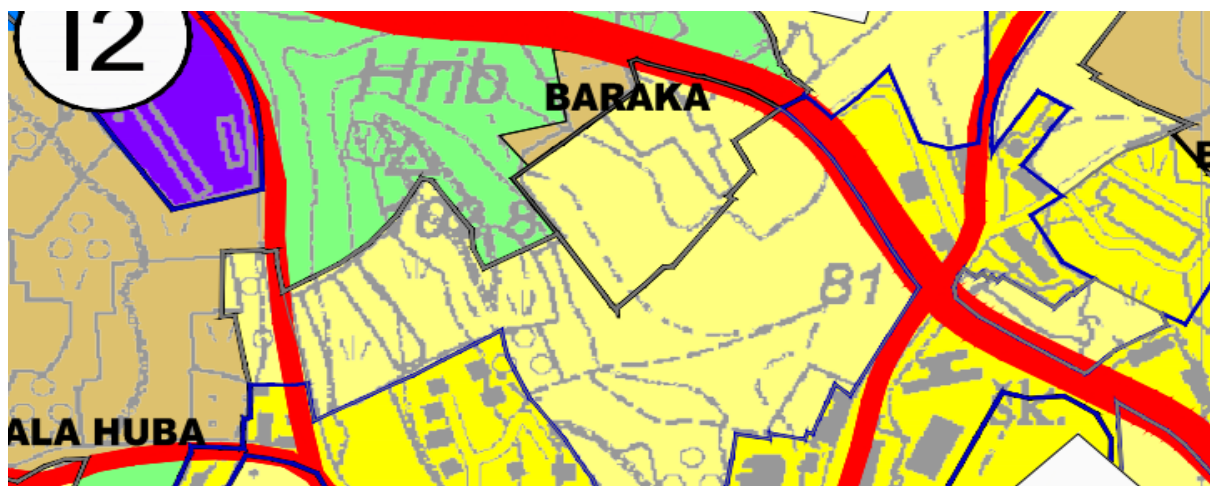
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



Izvod iz PPUG Buzeta – Kartografski prikaz 1, Korištenje i namjena površina

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



2/ K.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad (Goričica)

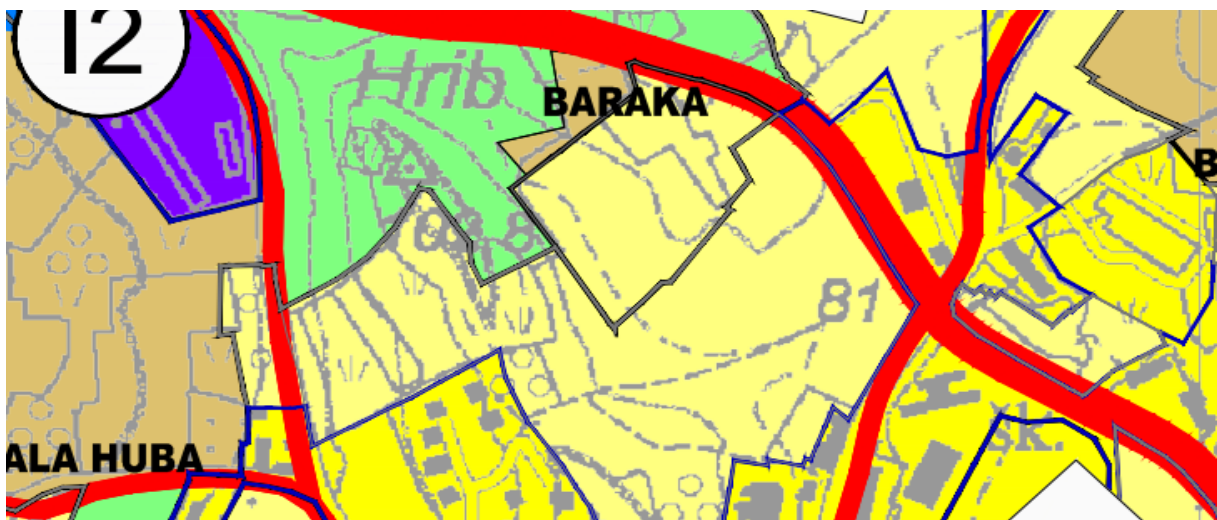
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



Izvod iz PPUG Buzeta – Kartografski prikaz 1, Korištenje i namjena površina

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



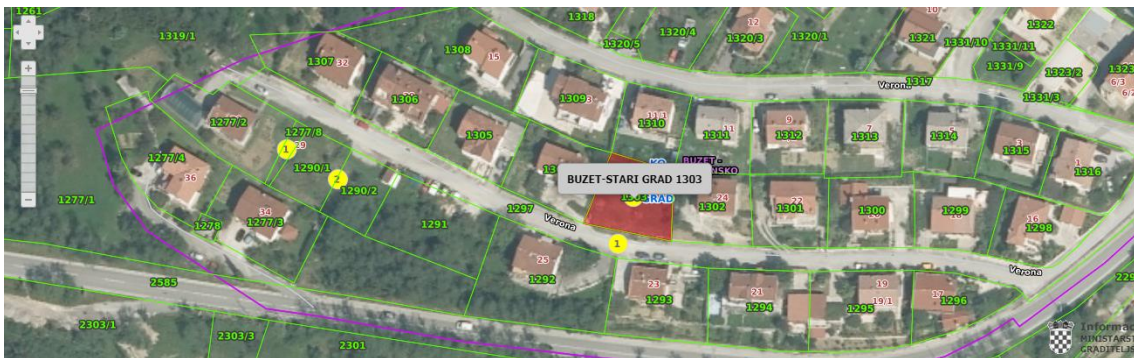
Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta :

1/ K.č. 1303 k.o. Buzet - Stari Grad (Naselje Verona)

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, Službene novine grada Buzeta“, broj 1/01, 02/08 i 6/23, Namjena- S



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2014280
Datum pregleda	22.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5169438
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.12.2023
Površina u prometu	566,00
Vrijednost nekretnine (KN)	170.581,08
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.640,00
Datum ugovora	16.11.2023
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

2/ K.č. 1134/1/2/3 Buzet – Stari grad (Fontana)

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, Službene novine grada Buzeta“, broj 1/01, 02/08 i 6/23,

Namjena- M1 (pretežito stambena)



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1764035
Datum pregleda	22.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4846906
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.10.2022
Površina u prometu	3.959,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.200.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	159.267,37
Datum ugovora	28.09.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 NE DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

3/ K.č. 1134/9 Buzet – Stari grad (Goričica)

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, Službene novine grada Buzeta“, broj 1/01, 02/08 i 6/23, Namjena- M(pretežito stambena)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1877849
Datum pregleda	18.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4986375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2023
Površina u prometu	704,00
Vrijednost nekretnine (KN)	212.171,52
Vrijednost nekretnine (EUR)	28.224,92
Datum ugovora	11.07.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je početi od općih odnosa na tržištu uz primjenu koeficijenata 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 početkom 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 trećem tromjesečju 2023. godine

Ažurirano : 10.01.2024.

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

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

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

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

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

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

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


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

Pozitivni koeficijent za preračunavanje znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenta za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 04.03. 2024. godine.

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

Ažurirano: 10.01.2024. godine

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.4.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
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								

Procjena građevinskog zemljišta –površina sportsko -rekreacijske namjene

I/ Procjena k.č. 1001 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1110 upisana u zk. ul. 2084 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 849 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 849 m²,

Napomena : Čestica čini svojevrsan kompleks sa k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad te iako sama ne ispunjava uvjete za izgradnju odnosno obnovu uknjižene građevine procjenjuje se prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najbolju iskoristivost

Površina zemljišta 894 m²
 Kategorija zemljišta **II. kategorija**
 Kig max = 1,20

			Usporedba	Usporedba	Usporedba
--	--	--	-----------	-----------	-----------

		1.	2.	3.
A/ Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet N. Verona 1303 Buzet – Stari grad	Grad Buzet Fontana 1347/1/2/3 Buzet – Stari grad	Grad Buzet N. Goričica 1134/9 Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	16.11.2023.	28.09.2022.	11.07.2022.
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta .. 894 m ²	566	3959	704
5.	Iznos – cijena €/m ²	40,00 €/m ²	40,23 €/m ²	40,09 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	II. kategorija			
	Namjena – M, pretežito S - na dan vrednovanja 04.03.2024	S	M, pretežito S	M, pretežito S
	Sportsko – rekreacijska (R1)			
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	40,00 €/m²	40,23 €/m²	40,09 €/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	162,69	139,65	139,65
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 31. siječnja 2024. (Ostalo)	164,69	164,69	164,69
	Procjena kretanja - korekcija za period Q3/2023 – Q1/2024= 162,69 + 2,00 = 164,69			
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,38	1,18
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²			
		40,40 €/m²	47,47 €/m²	47,31 €/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	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti vodova			

	– Prilog 3. Pravilnika ...	Ništa	Ništa	Ništa
	Ništa			
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine			
	– Prilog 6. Pravilnika ..			
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika			
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika			
	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	-20,00	-20,00	-20,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik			
	Loša do zadovoljavajuća	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 10,00	+ 10,00	+10,00
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 %			
	Bez pristupa	Pristup	Pristup	Pristup
	Koeficijent za preračunavanje	- 10,00	- 10,00	- 10,00
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%)	-20,00 %	-20,00 %	-20,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..			
31.	Ukupno korigirana cijena	32,32 €/m²	37,98 €/m²	37,85 €/m²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)		36,38 €/m²	

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

33.	Prosjek	36,40 €/m²		
	Prosjek	- 36,38 -		
34.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	4,06	1,60	1,47
35.	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	11,15	4,39	4,04
36.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	16,48	2,56	2,16
37.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 36: 4)	6,73		
38.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	2,59		
39.	Dvostruka standardna devijacija	5,18		
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. 1110 k.o. Buzet – Stari grad (po načelu „prethodnog učinka“) iznosi **36,40 €/m²**

Tržišna vrijednost cijele nekretnine 849,00 m² x 36,40 €/m² = 30.903,60 €

E/ Procjena naknade za k.č. 1110 k.o. Buzet prema članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 67/17 i 98/19).

E.1 Ulazni podaci

- Površina katastarske četice prije mogućeg izvlaštenja 849,00 m²
- Predmet izvlaštenja - cijela katastarska čestica u površini od 849,00 m²
- Površina katastarske čestice nakon izvlaštenja 849,00 m²

- | | |
|---|--|
| • Vrsta građevinskog korištenja | M, pretežito S - na dan vrednovanja 04.03.2024.
Sportsko – rekreacijske (R1) |
| • Koeficijent iskoristivosti Kis | 1,20 |
| • Kategorija zemljišta | II. kategorija |
| • PPOU Propisana veličina građevinske čestice | Nije definirana |
| • Tržna vrijednost zemljišta po jedinci mjere | 36,40 €/m ² |

E.2. Izračun naknade za gubitak prava

E.2.1. Naknadu za gubitak prava (čl. 51. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta procjene .

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| • Naknada za gubitak prava | 30.903,60 € |
|----------------------------|--------------------|

E.2.2. Procjenu naknade za posljedične gubitke (čl. 51. i 52. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Naknada za posljedične gubitke zbog gubitka prava procjenjuju se na dan vrednovanja na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve suvlasnici nekretnine imaju koristeći tu nekretninu.

- Uvjeti korištenja kakve suvlasnici na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja imaju koristeći tu nekretninu nisu utvrđena.

Slijedom navedenog

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| • Naknada za posljedične gubitke | 0,00 € |
|---------------------------------------|---------------|

- Naknada za objekte i izvedene radove

Na k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad za koji se vodi postupka nisu utvrđeni izgrađeni objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu suvlasnika na temelju kojih bi ostvarili pravo na određenu naknadu. Slijedom navedenog.

Naknada za objekte i izvedene radove **0,00 €**

- Naknada za posljedične gubitke ...
30.903,60 € + 0,00 € + 0,00 € + 0,00 € = 30.903,60 €

E.2.3. Procjenu naknade za posljedične dobitke (čl. 51. i 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Eventualni izvlaštenjem katastarske čestice 1110 k.o. Buzet – Stari grad kao površine sportsko – rekreacijske namjene obzirom na dosadašnji način njenog korištenja može se zaključiti da nakon realizacije izgradnje planiranih sadržaja suvlasnici neće ostvariti neke posljedične dobitke koje bi trebalo uzeti u razmatranje za procjenu ove eventualno potpuno izvlaštene nekretnine, a koje nisu imale prije eventualne izgradnje sportsko -rekreacijskih objekata.

Naknada za posljedične dobitke ... **0,00 €.**

Zaključno – zaključak u pogledu tržišne vrijednosti površine sportsko – rekreacijske namjene

Tržišna vrijednost površine sportsko – rekreacijske namjene, odnosno naknada u eventualnom postupku izvlaštenja, za k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad na dan izrade ovog procjemenog elaborata - analize iznosi:

30.903,60 €.. zaokruženo 31.000,00 €

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.

II / Procjena k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1111 upisana u zk. ul. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom pašnjak u površini od 4124 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 69 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom pašnjaka u površini od 4124 m²,

Napomena : Čestica čini svojevrsan kompleks sa k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad te iako sama ne ispunjava uvjete za izgradnju odnosno obnovu uknjižene građevine procjenjuje se prema atributima kompleksa jer na taj način ostvaruje najbolju iskoristivost

Površina zemljišta 4.124,00 m²
 Kategorija zemljišta **II. kategorija**
 Kig max = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.
A/ Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Goričica	N. Verona	Fontana	N. Goričica
	K.č. 1111	1303	1347/1/2/3	1134/9
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	16.11.2023.	28.09.2022.	11.07.2022.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta .. 4124 m ²	566	3959	704
5.	Iznos – cijena €/m ²	40,00 €/m ²	40,23 €/m ²	40,09 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Namjena – M, pretežito S - na dan vrednovanja 04.03.2024	S	M, pretežito S	M, pretežito S
	Sportsko – rekreacijska (R1)			
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	40,00 €/m²	40,23 €/m²	40,09 €/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	162,69	139,65	139,65
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 04.03. 2024. (Ostalo) Procjena kretanja - korekcija za period Q3/2023 – Q1/2024= 162,69 + 2,00 = 164,69	164,69	164,69	164,69
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,38	1,18
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	40,40 €/m²	47,47 €/m²	47,31 €/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 II. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija -20,00	I. kategorija -20,00	I. kategorija -20,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Loša do zadovoljavajuća Koeficijent za preračunavanje	Dobra + 10,00	Dobra + 10,00	Dobra +10,00
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 Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
24.	Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 Kosina od 10 % Koeficijent za preračunavanje	Više od 10 % + 10,00	Do 10 % + 0,00	Do 10 % +0,00
25.	Klizište Ne +/- 0,05 Da +/- 0,05 – 0,50 Ne Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00

26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rundo blago Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan Koeficijent za preračunavanje	Pravilan +0,00	Pravilan +0,00	Pravilan +0,00
28.	Prometna povezanost Uređen pristup.....+/-10,00 % Pristup..... +/-0,00 % Bez pristupa+/-10,00 % Bez pristupa Koeficijent za preračunavanje	Pristup - 10,00	Pristup - 10,00	Pristup - 10,00
29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
30.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-20,00 %	-20,00 %	-20,00 %
31.	Ukupno korigirana cijena	32,32 €/m²	37,98 €/m²	37,85 €/m²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	36,38 €/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka			
33.	Prosjek Prosjek	36,40 €/m² - 36,38 -		
34.	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	4,06	1,60	1,47
35.	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	11,15	4,39	4,04
36.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	16,48	2,56	2,16
37.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 36: 4)	6,73		
38.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	2,59		
39.	Dvostruka standardna devijacija	5,18		
40.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
41.	Pojedinačno odstupanje od prosjeaka	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti :

- da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad (po načelu „prethodnog učinka“) iznosi **36,40 €/m²**

Tržišna vrijednost cijele nekretnine 4124,00 m² x 36,40 €/m² = 150.113,60 €

E/ Procjena naknade za k.č. 1111 k.o. Buzet prema članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 67/17 i 98/19).

E.1 Ulazni podaci

- | | |
|--|---|
| • Površina katastarske četice prije mogućeg izvlaštenja | 4.124,00 m ² |
| • Predmet izvlaštenja - cijela katastarske čestica u površini od | 4.124,00 m ² |
| • Površina katastarske čestice nakon izvlaštenja | 4.124,00 m ² |
| • Vrsta građevinskog korištenja | M, pretežito S - na dan vrednovanja 04.03.2024. Sportsko – rekreacijske (R1) |
| • Koeficijent iskoristivosti Kis | 1,20 |
| • Kategorija zemljišta | II. kategorija |
| • PPOU Propisana veličina građevinske čestice | Nije definirana |
| • Tržna vrijednost zemljišta po jedinci mjere | 36,40 €/m ² |

E.2. Izračun naknade za gubitak prava

E.2.1. Naknadu za gubitak prava (čl. 51. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta procjene .

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| • Naknada za gubitak prava | 150.113,60 € |
|----------------------------|---------------------|

E.2.2. Procjenu naknade za posljedične gubitke (čl. 51. i 52. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Naknada za posljedične gubitke zbog gubitka prava procjenjuju se na dan vrednovanja na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve suvlasnici nekretnine imaju koristeći tu nekretninu.

- | | |
|---|---|
| • Uvjeti korištenja kakve suvlasnici na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja imaju koristeći tu nekretninu nisu utvrđena.
Slijedom navedenog | |
| • Naknada za posljedične gubitke | 0,00 € |
| • Naknada za objekte i izvedene radove
Na k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad za koji se vodi postupka nisu utvrđeni izgrađeni objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu suvlasnika na temelju kojih bi ostvarili pravo na određenu naknadu.
Slijedom navedenog. | |
| • Naknada za objekte i izvedene radove | 0,00 € |
| • Naknada za posljedične gubitke ... | 150.113,60 € + 0,00 € + 0,00 € + 0,00 € = 150.113,60 € |

E.2.3. Procjenu naknade za posljedične dobitke (čl. 51. i 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Eventualni izvlaštenjem katastarske četice 1110 k.o. Buzet – Stari grad kao površine sportsko – rekreacijske namjene obzirom na dosadašnji način njenog korištenja može se zaključiti da nakon realizacije izgradnje planiranih sadržaja suvlasnici neće ostvariti neke posljedične dobitke koje bi trebalo uzeti u razmatranje za procjenu ove eventualno potpuno izvlaštene nekretnine, a koje nisu imale prije eventualne izgradnje sportsko -rekreacijskih objekata.

Naknada za posljedične dobitke ...	0,00 €.
------------------------------------	----------------

Zaključno – zaključak u pogledu tržišne vrijednosti površine sportsko – rekreacijske namjene

Tržišna vrijednost površine sportsko – rekreacijske namjene, odnosno naknada u eventualnom postupku izvlaštenja, za k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad na dan izrade ovog procjembenog elaborata - analize iznosi:

150.113,60 €.. zaokruženo 150.000,00 €

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 procjenjivanih nekretnina u odnosu na zatečeno na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istih.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivanih nekretnina.

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 na nekretninom – nekretninama .

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

Predmeti 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. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad
Posjedovni list broj 69 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1111 k.o. Buzet – Stari grad
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2085 za k.o. Buzet – Stari grad
Posjedovni list broj 69 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad
Zadatak vještaku

U Buzetu, 04. ožujka 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: 2024-02-20-01

FOTO ELABORAT

K.Č. 1110 I 1111 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 20. veljače 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. 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad
----	--



2.	Slika 2. Detalj - pogled na 1110 i 1111 k.o. Buzet – Stari grad
----	---



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 20. veljače 2024. godine	List 41. (2)
---	--------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 17.02.2024. 19:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2085

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9154/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1111 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1111	PAŠNJAK			4124	
		UKUPNO:			4124	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 4/24 VIVODA MARIJA ROĐ. JURADA OD MILANA, OIB: 18052287367, BUZET, FRANEČIĆI 24	
2.	Suvlasnički dio: 4/24 NEŽIĆ MARIJA ROĐ. FINDERLE, ARGENTINA, CALLE SUAD 952-LOCK SUD-BUENOS AIRES	
4.	Suvlasnički dio: 1/24 ZUGAN ZLATKO POK. ANTUNA, OIB: 11167745084, BUZET, NASELJE GORIČICA KBR. 14	
5.	Suvlasnički dio: 7/24 GORTAN MIRIJANA POK. IVANA ROĐ. DRAŠČIĆ, OIB: 56150079730, PULA, SAVUDRIJSKA KBR. 1	
6.	Suvlasnički dio: 4/24 DRAŠČIĆ MARIO POK. IVANA, NEPOZNATO BORAVIŠTE	
7.	Suvlasnički dio: 4/24 NEW BIO GREEN HAUS D.O.O., OIB: 14843198580, ULICA 8. OŽUJKA - VIA 8 MARZO 1A, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2024. 20:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 69

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
4/24	VIVODA MARIJA ROĐ. JURADA OD MILANA, BUZET, FRANEČIĆI 24 (VLASNIK)	
4/24	NEŽIĆ MARIJA ROĐ. FINDERLE, ARGENTINA, CALLE SUAD 952-LOCK SUD-BUENOS AIRES (VLASNIK)	
1/24	ZUGAN ZLATKO POK. ANTUNA, BUZET, NASELJE GORIČICA 14 (VLASNIK)	11167745084
7/24	GORTAN MIRJANA R. DRAŠČIĆ POK. IVANA, PULA, SAVUDRIJSKA 1 (VLASNIK)	56150079730
4/24	DRAŠČIĆ MARIO POK. IVANA, NEPOZNATO BORAVIŠTE (VLASNIK)	
1/6	BAZZANELLA CLAUDIO, VIA TRIBEL 32, TRIESTE, ITALIJA (VLASNIK)	19727701660

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
		308	KORTINA	664	3		
			ORANICA	664			
		309	KORTINA	1628	3		
			ORANICA	1628			
		781	MAČKATELOVO	709	6		
			VINOGRAD	355			
			ORANICA	354			
		1110	POD HRIB	849	10		
			ORANICA	849			
		1111	KLANČIĆ	4124	10		
			PAŠNJAK	4124			
Ukupna površina katastarskih čestica				7974			

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.: 1111

Stanje na dan: 17.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



2/ k.č. 1110 k.o. Buzet – Stari grad

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 17.02.2024. 19:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2084

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9154/2023
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)****POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1110 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1110	ORANICA			849	
		UKUPNO:			849	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 4/24 VIVODA MARIJA ROĐ. JURADA OD MILANA, OIB: 18052287367, BUZET, FRANEČIĆI 24	
2.	Suvlasnički dio: 4/24 NEŽIĆ MARIJA ROĐ. FINDERLE, ARGENTINA, CALLE SUAD 952-LOCK SUD-BUENOS AIRES	
4.	Suvlasnički dio: 1/24 ZUGAN ZLATKO POK. ANTUNA, OIB: 11167745084, BUZET, NASELJE GORIČICA 14	
5.	Suvlasnički dio: 7/24 GORTAN MIRIJANA ROĐ. DRAŠČIĆ OD IVANA, OIB: 56150079730, PULA, SAVUDRIJSKA 1	
6.	Suvlasnički dio: 4/24 DRAŠČIĆ MARIO POK. IVANA, NEPOZNATO BORAVIŠTE	
7.	Suvlasnički dio: 4/24 NEW BIO GREEN HAUS D.O.O., OIB: 14843198580, ULICA 8. OŽUJKA - VIA 8 MARZO 1A, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2024. 20:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 69

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
4/24	VIVODA MARIJA ROĐ. JURADA OD MILANA, BUZET, FRANEČIĆI 24 (VLASNIK)	
4/24	NEŽIĆ MARIJA ROĐ. FINDERLE, ARGENTINA, CALLE SUAD 952-LOCK SUD-BUENOS AIRES (VLASNIK)	
1/24	ZUGAN ZLATKO POK. ANTUNA, BUZET, NASELJE GORIČICA 14 (VLASNIK)	11167745084
7/24	GORTAN MIRJANA R. DRAŠIĆ POK. IVANA, PULA, SAVUDRIJSKA 1 (VLASNIK)	56150079730
4/24	DRAŠIĆ MARIO POK. IVANA, NEPOZNATO BORAVIŠTE (VLASNIK)	
1/6	BAZZANELLA CLAUDIO, VIA TRIBEL 32, TRIESTE, ITALIJA (VLASNIK)	19727701660

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
		308	KORTINA	664	3		
			ORANICA	664			
		309	KORTINA	1628	3		
			ORANICA	1628			
		781	MAČKATELOVO	709	6		
			VINOGRAD	355			
			ORANICA	354			
		1110	POD HRIB	849	10		
			ORANICA	849			
		1111	KLANČIĆ	4124	10		
			PAŠNJAK	4124			
Ukupna površina katastarskih čestica				7974			

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.: 1110

Stanje na dan: 17.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



