



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o prodaji
nekretnina*

*Izvjestitelj:
Denis Jerman, viši savjetnik za imovinskopravne poslove*



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 943-01/23-01/45

URBROJ: 2163-3-04/01-23-2

Buzet, 20. lipnja 2023.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje-**

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

Molimo Naslov da proslijedi Gradskom Vijeću na donošenje Odluku kojom će se raspisati prodaja nekretnina s obzirom da procjena istih dobivena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ., prelazi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Ovaj Odjel iz tog razloga predlaže da se donese Odluka o prodaji nekretnina kako bi se realizirala prodaja istih, a po donošenju Odluke spreman objaviti natječaj za prodaju nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda, a sa Odlukom je upoznato i Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta.

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

**PROČELNICA
Anica Milković Grbac, v.r.**

Privitak:

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
GRADONAČELNIK**

KLASA: 940-01/23-01/45
URBROJ: 2163-3-03/01-23-3
Buzet, 20. lipnja 2023.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA
- ovdje -**

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

Poštovani,

U privitku vam dostavljamo na razmatranje i donošenje Odluku o prodaji nekretnina s obzirom da procjena istih dobivena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ., prelazi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Za izlaganje i obrazlaganje prijedloga Odluke zadužuje se Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh., Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje prostorom.

**GRADONAČELNIK
Damir Kajin, v.r.**

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 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20), Gradsko Vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj _____ 2023., donosi slijedeću

ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Grad Buzet pristupa prodaji putem natjecanja slijedećih nekretnina:

1. K.O. HUM

- 1.1. k.č. 26 zgr., škola, ukupne površine 60 m², početna cijena ove nekretnine iznosi **80.000,00 eura**, odnosno **602.760,00 kuna** i k.č. 27 zgr., škola, ukupne površine 48 m², početna cijena ove nekretnine iznosi **60.000,00 eura**, odnosno **452.070,00 kuna**, u naravi ove dvije nekretnine predstavljaju jedinstveni poslovni prostor i prodaju se zajednički te njihova ukupna početna cijena iznosi **140.000,00 eura**, odnosno **1.054.830,00 kuna**.

Članak 2.

Nekretnine navedene u Članku 1. prodaju se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta.

Članak 3.

Ovlašćuje se Upravni odjel za gospodarenje prostorom da izvrši prodaju u skladu sa odredbama gore citiranih Odluka te ujedno omogući i ostalim zakupnicima prostora u vlasništvu Grada Buzeta podnošenje zahtjeva za kupnju ukoliko se utvrdi da bi njihova prodaja bila u interesu Grada Buzeta, a sve sukladno evidenciji i planu raspolaganja nekretninama Grada Buzeta.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

Buzet, _____ 2023.

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., 150/11., 144/12, 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), na temelju članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21.) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20).

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

Temeljem dobivene procjene od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. procjembenim elaboratom od 5. travnja 2023. godine, 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 nekretnina čija procijenjena vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće“, upućuje predmetnu odluku na donošenje Gradskom Vijeću. S obzirom da iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od 25.102,70 €/189.136,29 kn koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini valjalo je učiniti navedeno, uz napomenu koja je navedena u članku 3. prijedloga Odluke da se i ostalim zakupnicima prostora u vlasništvu Grada Buzeta omogućiti podnošenje zahtjeva za kupnju ukoliko se utvrdi da bi njihova prodaja bila u interesu Grada Buzeta, a sve sukladno evidenciji i planu raspolaganja nekretninama Grada Buzeta

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

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

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

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

NEKRETNINA: **K.Č. 26/ZGR I 27/ZGR K.O. HUM**

LOKACIJA: **GRAD BUZET, NASELJE HUM**

ELABORAT BROJ: 2023-04-05-01

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



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 26/ZGR I 27/ZGR K.O. HUM

U Buzetu, 05. travnja 2023. godine

**ANTE
 BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
 ANTE BANDIĆ
 Datum: 2023.04.17
 09:33:36 +02'00'

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

SADRŽAJ

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 6.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 7.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4 Su -21/09 - od 11. ožujka 2021. godine	str. 9.
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 nekretninama – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 13.
15.	Upravno pravno stanje zatečene zgrade – zgrada	str. 13.
16.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 13.
17.	Izvod iz grafičkog dijela PPUG Buzeta	str. 14.
18.	Opis nekretnine k.č. 26 / ZGR k.o. Hum	str. 16.
19.	Opis nekretnine k.č. 27 / ZGR k.o. Hum	str. 18.
20.	Zemljišno knjižno stanje	str. 19.
21.	Katastarsko stanje	str. 19.
22.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 20.
23.	Porezno stanje nekretnine	str. 20.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 20.
25.	Način izrade procjene vrijednosti izgrađenih kat. čestica – odabir metode	str. 22.
26.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 22.
27.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 22.
28.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 23.
29.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 25.
30.	Indeks cijena stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. godine	str. 25.
31.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 25.
32.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 26.
33.	Procjena zemljišta k.č. 26 / ZGR k.o. Hum	str. 27.
34.	Tržišna vrijednost nekretnine	str. 36.
35.	Procjena zemljišta k.č. 27 / ZGR k.o. Hum	str. 36.
36.	Tržišna vrijednost nekretnine	str. 44.
37.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 45.
38.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 45.
39.	Prilozi	str. 47.
40.	Foto elaborat	str. 47.
41.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1104 za k.o. Hum	str. 54.
42.	Izvod iz Prijepisa posjedovnog lista broj 444 za k.o. Hum	str. 57.
43.	Kopija katastarskog plana za k.č. 26 / ZGR k.o. Hum	str. 58.
44.	Kopija katastarskog plana za k.č. 27 / ZGR k.o. Hum	str. 59.
45.	Zadatak vještaku	str. 60.

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

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

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 23R0000010 Od 02.03.2023. godine zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izradi PROCJEMENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz narudžbenice koje se definiraju kao:

1. k.č. 26/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 60 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 60 m²,
2. k.č. 27/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 48 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 48 m²,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na dan 05. travnja 2023. godine, prema njihovom 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 nekretnina je da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti i sl.

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnina 03. travnja 2023. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

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

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 05. travnja 2023. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 1. | k.č. 26/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 60 m ² , upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 60 m ² | 77.400,00 € |
| 2. | k.č. 27/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 48 m ² , upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 48 m ² | 59.000,00 € |

Lokacija nekretnine			
A.	Županija	Istarska	
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet	
A.2.	Naselje	Hum	
A.3.	Predmet procjene	K.č. 26/ ZGR k.o. Hum – Zgrada kor. vrij. površina	/ 85,10 m ² /
		K.č. 27/ ZGR k.o. Hum – Zgrada kor. vrij. površina	/ 65,68 m ² /
B.	Kat. Općina	Hum	
	Zk. ul.	1104	
B.1.	Vlasnik		
	- k.č. 26/ ZGR k.o. Hum	GRAD BUZET	
	- k.č. 27/ ZGR k.o. Hum	GRAD BUZET	
B.2.	Posjednik		
	- k.č. 26/ ZGR k.o. Hum	GRAD BUZET	
	- k.č. 27/ ZGR k.o. Hum	GRAD BUZET	
B.3.	Nekretnina		
C.	Pravni status		
	- k.č. 26/ ZGR k.o. Hum	Postojeća (zakonita) zgrada	
	- k.č. 27/ ZGR k.o. Hum	Postojeća (zakonita) zgrada	
C.1.	Cjelina sa	Čestice čine jednu građevinsku i funkcionalnu cjelinu	
			UKUPNO: 136.400,00 €
Tržišna vrijednost na dan vrednovanja			
primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK = 1.027.705,80 kn			

136.400,00 € i/ili 1.027.705,80 kn

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 05. travnja 2023. 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: ante.bandic@istra-istria.hr

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

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 05. travnja 2023. godine

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

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta broj: 23R0000010 Od 02.03.2023. godine zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz narudžbe.

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

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

1. k.č. 26/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 60 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 60 m²,
2. k.č. 27/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 48 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 48 m²,

prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 05. travnja 2023. godine.

Općenito

Raspoloživa dokumentacija

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

Zadatak

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

Dan vrednovanja: 05. travnja 2023. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

05

Dan kakvoće: 03. travnja 2023. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 05. travnja 2023. godine.

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

Svrha procjemenog elaborata:

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

Osnovica

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

Propisi i literatura za izradu nalaza

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

1. Regulative:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19 i 128/22,
- 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, Sn.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 01/19.
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 10) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urlih, 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

Tržna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama procjene propisanih:

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

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

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: 23R0000010 od 02.03.2022. godine

Podaci o nekretnini – nekretninama

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjernične struke nije izvršena.

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

Položaj – lokacija

Nekretnine za koje se radi ovaj elaborat nalaze se u naselju Hum.

Nekretnine se nalaze unutar povijesne jezgre naselja kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

K.č. 26/ZGR k.o. Hum

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



K.č. 27/ZGR k.o. Hum

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



Makrolokacija nekretnina

Nekretnine se nalaze u središnjem dijelu naselja Hum, međusobno graniče i na terenu čine jednu funkcionalnu cjelinu – trgovinu.

Nekretnine pojedinačno graniče sa:

K.č. 26/ ZGR k.o. Hum

- sa sjeveroistočne strane sa javnim putem – ulicom k.č. 536 k.o. Hum,
- sa jugoistočne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 25/1 ZGR k.o. Hum,
- sa jugozapadne strane sa k.č. 25/3 ZGR k.o. Hum,
- sa sjeverozapadne strane sa k.č. 27 ZGR k.o. Hum za koju se također radi ovaj elaborat.

K.č. 26/ ZGR k.o. Hum

- sa sjeveroistočne strane sa javnim putem – ulicom k.č. 536 k.o. Hum,
- sa jugoistočne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 26/ ZGR k.o. Hum za koju se također radi ovaj elaborat,
- sa jugozapadne strane sa k.č. 25/2 ZGR i 25/4 ZGR k.o. Hum,
- sa sjeverozapadne strane sa k.č. 28/1 ZGR k.o. Hum

Povezanost

Dobra.

Nekretninama se može pristupiti javnim prometnim površinama – prometnicama širine za odvijanje pješačkog i jednosmjernog prometa malim osobnim vozilima.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju nekretnina nalaze se izgrađena građevinska zemljišta.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Ulica sa niskim intenzitetom prometa.

Rubi uvjeti čestice: Utvrđeni vanjskim linijama nosivih zidova zgrada činjenicom da zgrade u cijelosti pokrivaju okućnicu – okućnice.

Sadašnje korištenje

Zgrada – zgrade koje su predmetom procjene, pojedinačno i u kompleksu, zatečene su kao jedinstvena funkcionalna cjelina - trgovina.

Najamno stanje

Najamno stanje nekretnine/a u vrijeme očevida nije utvrđena- utvrđivana niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

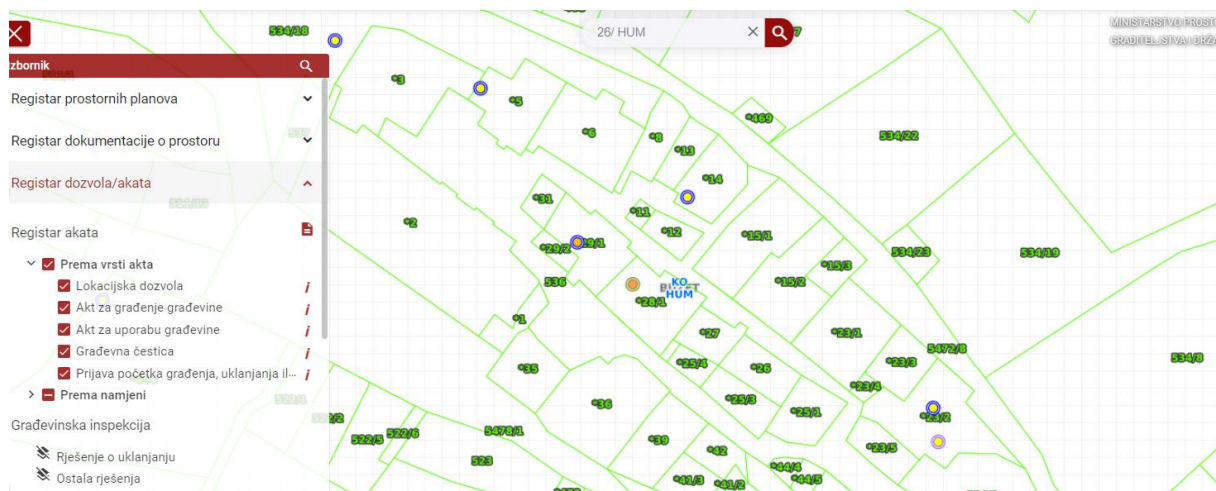
Razvojni potencijal

Dobar do vrlo dobar.

Upravno pravno stanje zatečene zgrade – zgrada

Zgrada /e na k.č. 26/ZGR i 27/ZGR k.o. Hum uknjižene su bez zabilješke da posjeduju uporabnu dozvolu.

Uvidom u podlogu Informacijskog sustava prostornog uređenja na kojoj se evidentiraju akti izdani u sustavu eDozvole na temelju odrednica Zakona o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19., i Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19., utvrdio sam da za ovu nekretninu – nekretnine nije izdan akt za građenje odnosno provedbu prostornih planova.



Međutim uvidom u Digitalnu ortofoto kartu rađenu na temelju snimana iz zraka u periodu od 1950 – 1968. godine utvrdio sam da su zgrade na k.č. 26/ ZGR. i 27/ ZGR. k.o. Hum na istoj evidentirane.

Slijedom navedenog nesumnjivo se može zaključiti da su zgrade na k.č. 26/ ZGR. i 27/ ZGR. k.o. Hum, iako nemaju ishodu uporabnu dozvolu za objekte građene do 15.02.1968. godine, postojeći objekti u smislu članka 3. stavak 1. točka 23. Zakona o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19..

Upravno pravno stanje – planski status četica

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta katastarske četice 26/ ZGR i 27/ZGR k.o. Hum za koje se radi ovaj elaborat definirane su kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22, unutar granica građevinskih područja č definira uvjete izgradnje na sljedeći način (čl. 31. Plana ..)

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice iznosi:

1. za slobodnostojeću građevinu:

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

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

1. višestambene, poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke (izvan turističke zone Tz) ili društvene građevine iznosi:

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

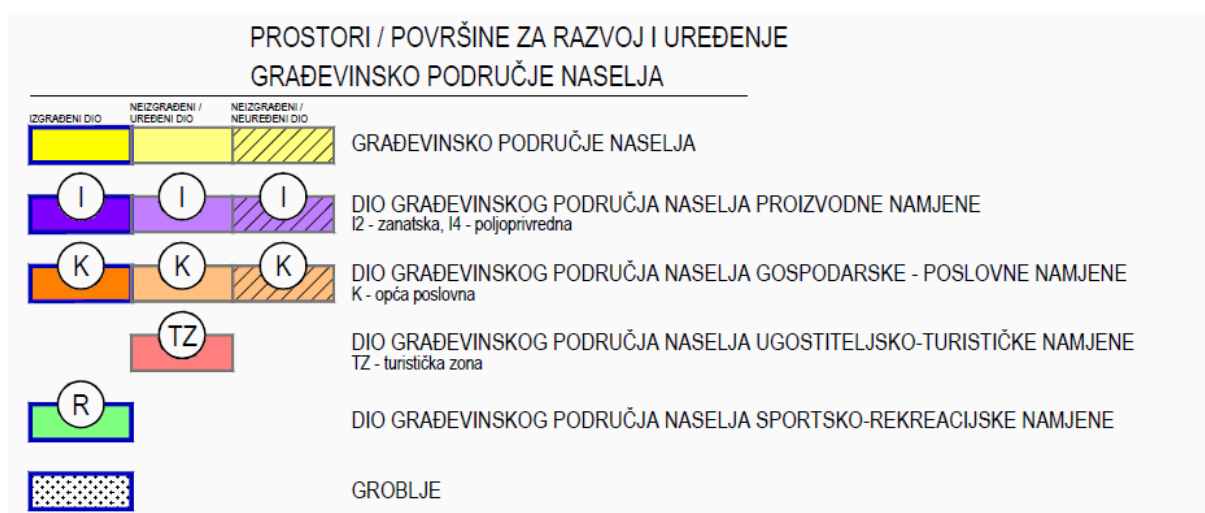
Dozvoljeni broj etaža određen je na način:

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

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

Grafički dio Plana – izvod

Pregledni kartografski prikaz 4.19. Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22.



Opis nekretnine – nekretnina

K.č. 26/ ZGR k.o. Hum

K.č. 26/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 60 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 60 m²

Opći podaci

Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Hum
Naselje	Hum
Cjelina sa	/
Ograđeno	Ne
Oblik	Pravokutan – veličine 10 x 6 m
Rubni uvjeti čestice	Utvrđeni vanjskim linijama nosivih zidova zgrade sagrađene na ovoj katastarskoj čestici.
Status	Građevinsko zemljište
Izgrađenost	Utvrđena – izgrađeno zemljište
Lokalni položaj nekretnine:	Vrlo dobar.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju nalaze se izgrađeni građevinski objekti, istih karakteristika građenja i starosti kao i objekt na predmetnoj katastarskoj čestici.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno opremljeno.
Sadašnje korištenje:	Zgrada na ovoj k.č. koristi se kao trgovina.
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište I. kategorije
Tereti	Ništa

Bilješka

Ugrađeni objekt, objekt koncipiran kao poslovni sa po jednom prostorijom na svakoj etaži - spremištem u suterenu i trgovinom u prizemlju, sagrađen masivnim načinom korištenjem kamena za zidanje nosivih zidova i drveta za međukatnu i kovnu konstrukciju te crijepa za pokrov.

Objekt je rekonstruiran za potrebe trgovine na način da su sanirani vanjski zidovi zgrade, unutarnje uređenje uključivo sa instalacijama, krovnište i pokrov.

Na objektu se nalazi nova stolarija.

Otvori na pročelju uokvireni su kamenim ertama. .

Komunikacija između etaža nije uspostavljena već se odvija preko javne površine i zgrade na k.č. 27 ZGR. k.o. Hum.

Svijetla visina prostorije suterena iznosi 250 cm, a kata 530 cm uz strehe krovništa do 620 cm ispod grebena dvostrešnog krovništa.

Unutrašnje uređenje prostorija

Podovi prostorija

Podovi prostorija u suterenu završno neobrađeni kamenim skrilama, a na katu pod prostorije je daščani, drveni.

Plohe zidova

Plohe zidova svih prostorija završno su obrađene na način da se vide kamene obluci zida sa fugirnim sljubnicama.

Stropovi

Strop prostorije u suterenu nije izveden te se vidi međukatna konstrukcija.

Strop prostorije kata završava uz podgled drvene krovne konstrukcije.

Stolarija

Zgrada nema pregradnih zidova slijedom u istoj nema niti unutarnje stolarije.

Instalacije

Zgrada ima podžbukni razvod instancija struje snage i rasvjete, standardnog razvoda i kvalitete.

Sanitarna oprema

Zgrada nema sanitarni čvor niti kuhinju.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda iz zgrade nije riješena.

Starost konstrukcije

Usljed utvrđenja da je zgrada izgrađena prije 15.02.1968. godine, djelomično obnovljena i rekonstruirana u nekoliko zadnjih godina procjenjuje se da je starost konstrukcije objekta cca 40 g.

Komunalna opremljenost čestice

Čestica je komunalno opremljena.

Korisna površina zgrade iščitavana iz Snimke izvedenog stanja iznosi:

R. b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije
	Naziv	m ²	m	Prilog 1. Pravilnika	m ²	m ³

1.	Suterene Spremište	5,00 x 9,20 = 46,00	2,50	0,35	16,10	115,00
2.	Prizemlje Trgovina	46,00	5,3 + 6,20	1,50	69,00	264,50

Kuća ukupno :	92,00				85,10	379,50
----------------------	--------------	--	--	--	--------------	---------------

Energetski certifikat.

Za predmetnu zgradu naručitelj vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 39/19) i 125/19, vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Za ovu procjenu obzirom na način gradnje i starost zgrade pretpostavlja se da zgrada u pogledu energetskih svojstava (za stanje dovršenosti) ima srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada prodaje u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

Nedovršene zgrade ne podliježu energetskom certificiranju.

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Objekt u cijelosti pokoriva okućnicu.

Zemljište - k.č. 26/ ZGR k.o. Hum - vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostorni plana uređenja Grada Buzeta predmetnu česticu definira sa sljedećim atributima.

K_{igmax} = za građenje na ugrađeni način za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$, odnosno postojeća 1,00

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

$K_{ismax} = 1,20$ odnosno postojeća **2.00**

K.č. 27/ ZGR k.o. Hum

k.č. k.č. 27/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 48 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 48 m²

Opći podaci	
Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Hum
Naselje	Hum
Cjelina sa	/
Ograđeno	Ne
Oblik	Pravokutan – veličine 8 x 6 m
Rubni uvjeti čestice	Utvrđeni vanjskim linijama nosivih zidova zgrade sagrađene na ovoj katastarskoj čestici.
Status	Građevinsko zemljište
Izgrađenost	Utvrđena – izgrađeno zemljište
Lokalni položaj nekretnine:	Vrlo dobar.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju nalaze se izgrađeni građevinski objekti, istih karakteristika građenja i starosti kao i objekt na predmetnoj katastarskoj čestici.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno opremljeno.
Sadašnje korištenje:	Zgrada na ovoj k.č. koristi se kao trgovina.
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište I. kategorije
Tereti	Ništa

Bilješka

Ugrađeni objekt, objekt koncipiran kao poslovni sa po jednom prostorijom na svakoj etaži - spremištem u suterenu i trgovinom u prizemlju, sagrađen masivnim načinom korištenjem kamena za zidanje nosivih zidova i drveta za međukatnu i kovnu konstrukciju te crijepa za pokrov.

Objekt je rekonstruiran za potrebe trgovine na način da su sanirani vanjski zidovi zgrade, unutarnje uređenje uključivo sa instalacijama, krovnište i pokrov.

Na objektu se nalazi nova stolarija.

Otvori na pročelju uokvireni su kamenim ertama. .

Komunikacija između etaža nije uspostavljena već se odvija preko javne površine.

Svijetla visina prostorije suterena iznosi 230 cm, a kata 250 cm uz strehe krovništa do 380 cm ispod grebena dvostrešnog krovništa.

Unutrašnje uređenje prostorija

Podovi prostorija

Podovi prostorija u suterenu završno neobrađeni kamenim skrilama, a na katu pod prostorije je daščani, drveni.

Plohe zidova

Plohe zidova svih prostorija završno su obrađene na način da se vide kamene obluci ziđa sa fugirnim sljubnicama.

Stropovi

Strop prostorije u suterenu nije izveden te se vidi međukatna konstrukcija.

Strop prostorije kata završava uz podgled drvene krovne konstrukcije.

Stolarija

Zgrada nema pregradnih zidova slijedom u istoj nema niti unutarnje stolarije.

Instalacije

Zgrada ima podžbukni razvod instancija struje snage i rasvjete, standardnog razvoda i kvalitete.

Sanitarna oprema

Zgrada nema sanitarni čvor niti kuhinju.

Dispozicija otpadnih voda

Dispozicija otpadnih voda iz zgrade nije riješena.

Starost konstrukcije

Uslijed utvrđenja da je zgrada izgrađena prije 15.02.1968. godine, djelomično obnovljena i rekonstruirana u nekoliko zadnjih godina procjenjuje se da je starost konstrukcije objekta cca 40 g.

Komunalna opremljenost čestice

Čestica je komunalno opremljena.

Korisna površina zgrade iščitavana iz Snimke izvedenog stanja iznosi:

R. b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije
	Naziv	m ²	m	Prilog 1. Pravilnika	m ²	m ³

1.	Suterene Spremište	5,00 x 7,10 = 35,50	2,30	0,35	12,43	81,65
2.	Prizemlje Trgovina	35,50	2,50 + 3,80	1,50	53,25	111,83

Kuća ukupno: :	71,00				65,68	193,48
-----------------------	--------------	--	--	--	--------------	---------------

Energetski certifikat.

Za predmetnu zgradu naručitelj vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 39/19) i 125/19, vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Za ovu procjenu obzirom na način gradnje i starost zgrade pretpostavlja se da zgrada u pogledu energetskih svojstava (za stanje dovršenosti) ima srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada prodaje u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

Nedovršene zgrade ne podliježu energetskom certificiranju.

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Objekt u cijelosti pokoriva okućnicu.

Zemljište - k.č. 27/ ZGR k.o. Hum - vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostorni plana uređenja Grada Buzeta predmetnu česticu definira sa sljedećim atributima.

$K_{ig_{max}}$ = za građenje na ugrađeni način za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$, odnosno postojeća 1,00

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

$K_{is_{max}} = 1,20$ odnosno postojeća **2.00**

Zemljišno - knjižno stanje

K.č. 26/ZGR k.o. Hum

Katastarska čestica 26/ ZGR k.o. Hum dolazi upisana u zk. ul. 1104 za k.o. Hum koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 26/ ZGR k.o. Hum nema zabilježenih sporova.

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

K.č. 27/ZGR k.o. Hum

Katastarska čestica 27/ ZGR k.o. Hum dolazi upisana u zk. ul. 1104 za k.o. Hum koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 27/ ZGR k.o. Hum nema zabilježenih sporova.

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

Katastarsko stanje

K.č. 26/ZGR k.o. Hum

Katastarska čestica 26/ ZGR k.o. Hum dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 444 za k.o. Hum koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

K.č. 27/ZGR k.o. Hum

Katastarska čestica 27/ ZGR k.o. Hum dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 444 za k.o. Hum koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Ravna od blago kosa, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Sve čestice imaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu

Konstrukcija ulice: Do nekretnina se dolazi asfaltirani putem širine za odvijanje jednosmjernog prometa. Pristup do k.č. je neuknjiženim asfaltiranim putem.

Priključci: Nekretnine nemaju važeće priključke na komunalnu infrastrukturu

Rubi uvjeti čestice: Osim za k.č. nisu vidljivo označeni 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

Dobar.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

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

Porezno stanje nekretnine:

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

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

PDV se ne plaća na:

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

Porezna osnovica:

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

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

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

1/ Uvod

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

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

- poredbene metode,

- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

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

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

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

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

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

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

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

Poredbena metoda

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

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

Prihodovna metoda

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

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

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

Troškovna metoda

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

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

Ova metoda prvenstveno je primjerena za utvrđivanje tržne 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 tržna vrijednost utvrđuje se kao tržna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). U konkretnom slučaju za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta koristiti će poredbenu metodu procjene kako je to preporučeno čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15., a za zgradu troškovnu metodu kako je to dopušteno čl. 24. stavak 5. 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 tržne vrijednosti zemljišta procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

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

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

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

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

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

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom - nekretninama 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 procjenjivanih nekretnina odnosno na području katastarske općine Hum i cjenovnog bloka - Hum, Forčići, Kompanj Roč itd., na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> prileže relevantni podaci (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak. 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina), istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja, kako slijedi:

Cijene poredbenih nekretnina:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)

1.	1149	Hum	1 858 979	GZ	3 902	58 530	15,00	25.01.2023.
2.	727/7	Hum	1 568 140	GZ	806	11 224	13,93	15.11.2021.
3.	1954/95	Hum	1 519 114	GZ	951	15 000	15,77	04.09.2021.
4.	765	Hum	1 148 721	GZ	1 755	27 000	15,83	13.05.2019.
5.						Ukupno:	60,63	
						Prosjek:	15,13	
							+/- 30%	
							10,59 - 19,67	

Kako 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 iako je prema odrednici čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za određivanje cijene procjenjivane nekretnine dovoljno uzeti najmanje tri kupovine poredbenih nekretnina.
Dakle daljnje razmatranje uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	€	€/m ²	(datum)
1.	1149	Hum	1 858 979	GZ	3 902	58 530	15,00	25.01.2023.
2.	727/7	Hum	1 568 140	GZ	806	11 224	13,93	15.11.2021.
3.	1954/95	Hum	1 519 114	GZ	951	15 000	15,77	04.09.2021.
4.	765	Hum	1 148 721	GZ	1 755	27 000	15,83	13.05.2019.

Razmatranje:

Lokacija procjenjivanih nekretnina

1/ K.č. 26/ZGR i 27/ZGR k.o. Hum

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



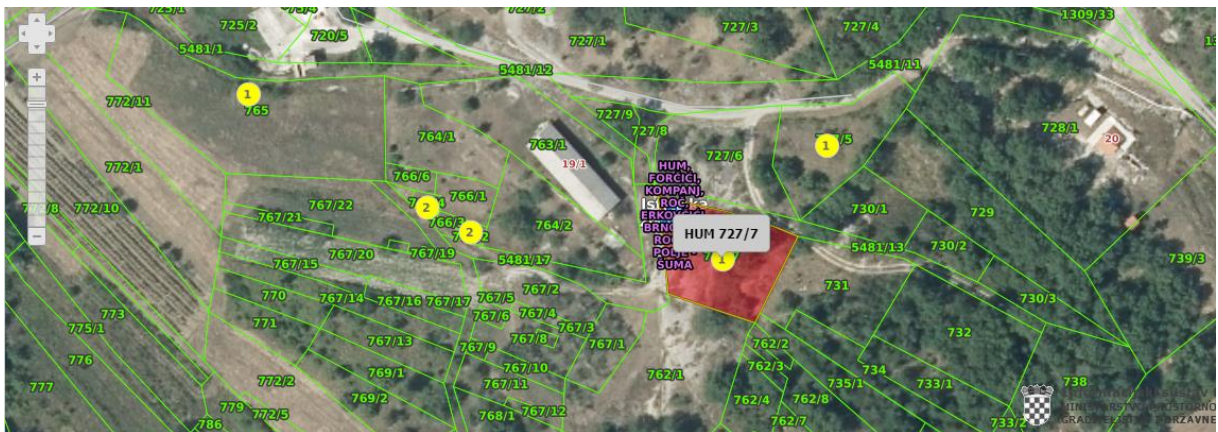
1/ K.č. 1194 k.o. Hum , naselje Erkovčiči , prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Erkovčiči , Cjenovni blok - Hum, Forčići , Kompanj, Roč i dr.

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



2/ K.č. 727/7 k.o. Hum , naselje Klanac, prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Klanac , Cjenovni blok - Hum, Forčiči , Kompanj, Roč i dr.

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



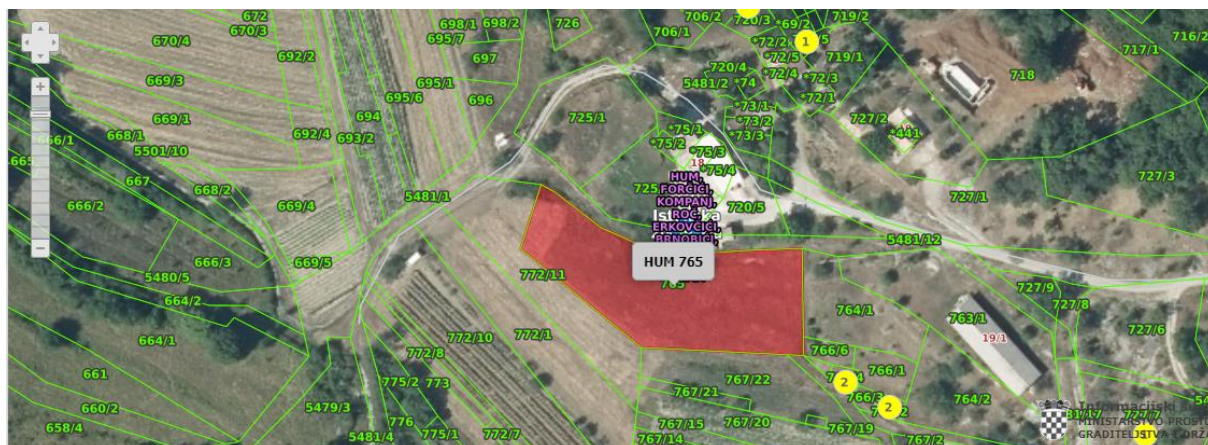
3/ K.č. 1954/95 k.o. Hum , naselje Grozdani , prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Grozdani, Cjenovni blok - Hum, Forčiči , Kompanj, Roč i dr.

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



4/ K.č. 765 k.o. Hum , naselje Klanac, prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja Klanac. Cjenovni blok - Hum, Forčiči , Kompanj, Roč i dr.

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



Procjena tržišne vrijednosti nekretnine/a

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je početi od općih odnosa na tržištu uz primjenu koeficijentata 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 tijekom proteklih godina kao i tijekom 2022. 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 2022. godine

Izvor: <https://podaci.dsz.hr/2022/hr/29208>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,8%. U odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 17,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 14,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1% i za Jadran za 2,8%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 17,9%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 13,9%.

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

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

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								
114								

Procjena

1. Procjena tržišne vrijednosti k.č. 26/ ZGR k.o. Hum

K.č. 26/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 60 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 60 m²

Površina zemljišta 60 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis max. postojeća 2,00
 Napomena: Čestica čini svojevrsan kompleks sa k.č. 27/ZGR k.o. Hum te iako sama ispunjava uvjete za izgradnju procjenjuje se prema atributima kompleksa (I. kategorija) jer na taj način ostvaruje najbolju iskoristivost.

Procjena za Kis = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Buzet Erkovčići	Buzet Klanac	Buzet Grozdani	Buzet Klanac
	K.č. 26/ ZGR	1149	727/7	1954/95	765
	K.o. Hum	Hum	Hum	Hum	Hum
1.	Datum zaključenja ugovora	25.01.2023.	15.11.2021.	04.09.2021.	13.05.2019.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	3 902	806	951	1 755
5.	Iznos – cijena €/m ²	15,00 €/m ²	13,93 €/m ²	15,77 €/m ²	15,83 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena	M, pretežito S	M, pretežito S	M, pretežito S	M, pretežito S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije				

	potražnje	15,00 €/m ²	13,93 €/m ²	15,77 €/m ²	15,83 €/m ²
B/	Međuvremensko izjednačenje cijena				
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	143,65	124,37	122,62	115,90
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 05. travnja 2023. (Ostalo) Korekcija za period Q3/2022 – Q2/2023 = 139,65 + 6,00 = 145,65	145,65	145,65	145,65	145,65
11.	Faktor korekcije B/A	1,01	1,17	1,19	1,26
12.	Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja €/m ²	15,30 €/m²	16,30 €/m²	19,77 €/m²	19,95 €/m²
C/	Interaktivno izjednačenje cijena				
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	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	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	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	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Vrlo dobra Koeficijent za preračunavanje Prosječan krajolik i pogled Koeficijent za preračunavanje	Dobra + 20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00	Dobra + 20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00	Dobra +20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00	Dobra + 20,00 Prosječan krajolik i pogled + 0,00

22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - DA Koeficijent za preračunavanje	NE + 5,00	NE + 5,00	NE + 5,00	NE + 5,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode... Da – registrirano kulturno dobro Koeficijent za preračunavanje	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00
24.	Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ... +/- 0,05 – 0,15 Kosina od 10 % Koeficijent za preračunavanje	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00	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	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rudno blago Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan - izgrađen Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00
28.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
29.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+20,00 %	+20,00 %	+20,00 %	+20,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	18,36 €/m²	19,56 €/m²	23,72 €/m²	23,94 €/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (€/m ²)		21,40 €/m²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

32.	Prosjeak Medijan		21,40 €/m² - 21,75 -		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana	3,39	2,19	1,97	2,19
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	15,58	10,06	9,05	10,06
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	11,49	4,80	3,88	4,80
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		6,24		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		2,49		
37.	Dvostruka standardna devijacija		4,98		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržna vrijednost zemljišta k.č. 26/ ZGR k.o. Hum za $K_{is} = 1,20$ iznosi **21,40 €/m²**

Izračun tržne vrijednosti k.č. 26/ ZGR k.o. Hum za $K_{is} = 2,00$

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

$$KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$$

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 2,00$ iznosi 1,4545

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 1,20$ iznosi 1,0972

Tržna cijena zemljišta za $K_{is} = 1,20$ iznosi $TC^{1,20} = 21,40 \text{ €/m}^2$

Tržna cijena zemljišta za $K_{is} = 2,00$

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 21,40 \text{ €/m}^2 \times (1,4545 : 1,0972) = 21,40 \text{ €/m}^2 \times 1,3257 = \mathbf{28,37 \text{ €/m}^2}$$

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da tržna vrijednost k.č. 26/ ZGR k.o. Hum pod uvjetom $K_{is} = 2,00$ iznosi **28,37 €/m² x 60,00 m² = 1.702,20 €**

PROCJENA ZGRADE NA K.Č. 26/ ZGR. K.O. HUM**Utvrđivanje građevinske vrijednosti zgrade**

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 59/20) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 59/20) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno navedenom dana 10.05.2020. godine. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.800,00 kn po m² korisne površine stana.

Međutim prosječna cijena C_e za Republiku Hrvatsku na dan na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) za obiteljsku kuću Tip V-A.1 (Prizemlje – kat + krovšte) navedene u iznosu od **10.785,48 kn/m²** (Bilten XII/2021 – IV kvartal 2021 – nadogradnja I) odnosno primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK, odnosno iznosom od **1.431,48 €/m²** koji podatak ću koristiti u daljnjoj analizi.

Stupanj uređenosti pojedinog prostora zgrade u odnosu na cijenu građenja površine stana verificirano je kroz koeficijente korisne vrijednosti površina - Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta slijedi proračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti zgrade.

1.	Godina promatranja	05. travnja 2023. godine za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere
	Godina izgradnje kuće	Prije 15.02.1968. godine
	Rekonstrukcija	Utvrđena
3.	Prosječna starost konstrukcije objekta	Minimalno 55. i više godina
4.	Održavanje objekta	Zadovoljavajuće
5.	Cijena građenja etalona tipske građevine	1.431,48 €/m²
6.	Cijena građenja objekata građenih prije 15.06.1968. godine – kamenom, bez izolacija (- 10%)	Jc = 1.288,33 €/m²
7.	Jedinična cijena građenja za ovu procjenu	Jc = 1.288,33 €/m²
8.	Održivi vijek korištenja građevine	80 – 100 godina - za ovu procjenu 100 godina
9.	Vjerojatni vijek trajanja objekta	N = 100 - 150 godina,
10.	Apsolutni vijek trajanja zgrade	A = 150 - 200 godina

Proračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti zgrade:

	Naziv prostorije	Obračunska površina – korisna vrijednost površina	Cijena po jedinici korisne vrijednosti površine	Nova građevna vrijednost
		m ²	€	Ng (€)
1		3	4	5 (3 x 4)

1.	Zgrada	85,10	1.288,33 €/m²	109.636,88 €
----	--------	-------	---------------------------------	---------------------

Ukupno:

109.636,88 €

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos Gradu Buzetu za sufinansiranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Buzeta udio pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata za naselje Hum iznosi 5,31 €/m² (40,0 kn/m³ primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK), bruto zapremine objekta

Obračun komunalnog doprinosa:

Volumen objekta.. cca .. 379,50 x 1,35 = 512,33 m³

m³ 512,33

a = 5,31 €/m³

2.720,47 €

Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva („Narodne novine" 153/09, 90/11, 56/13, 120/16, 127/17 i 66/19) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa („Narodne novine " broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19 i 73/20) za stambene i stambeno pomoćne (gospodarske) zgrade na području Buzeta i naselja Hum (B zona) iznosi 0,37 €/m³ (2,82 kn/m³ primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK), izgrađenog volumena građevine.

Napomena

Obračun vodnog doprinosa:

1. Kuća

1.1 Volumen zgrade cca 512,33 m³

Vd = 512,33 m³ x 0,37 €/m³ =

189,56 €

Komunalni priključci građevine – a

NN priključak

Zgrada je u vrijeme očevida imala trajni priključak angažirane snage struje od 5,70 kW

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu.

5,70 kW a = 238,90 €/kW **1.361,73 €**

Vodoopskrbni priključak – zajednički

Zgrada u vrijeme očevid nije imala trajni vodoopskrbni priključak.

Vodoopskrbni priključak = **0,00 €**

Kanalizacijski priključak -zajednički

Zgrada je u vrijeme očevid nije imala trajni kanalizacijski priključak.

Kanalizacijski priključak = **0,00 €**

TK priključak

Zgrada nema TK priključak.

TK priključak - Ø. linija **0,00 €**

Komunalni priključci

1.361,73 €

Preteći troškovi

Izrada tehničke dokumentacije, nadzor, konzalting

Izrada tehničke dokumentacije (2,50 %) , nadzor (1,80%) i konzalting (1,00)% za ovakve građevine iznosi cca 5,30 % građevinske vrijednosti objekta bez umanjenja.

Ngv = **109.636,88 €**

Td = Ng x 0,053 =

Obuhvaćen jediničnom cijenom građenja

Izračun umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 79/14), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotrebljivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabljivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabljivost -daljnje korištenje smanjeno

4.	Uporabljivost osigurana	ograničeno	dana/	-umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabljivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost osigurana	kratkoročno	dana/	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnje za vrstom objekta -velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje nedovoljna organizacija prostora -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabljivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije za zgradu :

A	1	1,50
C	1	
B	1-2	
Odabir – najnepovoljniji kriterij		

Izračun sadašnje vrijednost građevine:

1.	Godina izgradnje - Godina rekonstrukcije Starost konstrukcije objekta - G – preračunato	Prije 1968. godine i ranije Nije utvrđena cca 40. godina
2.	Očekivani vijek korištenja OVK Prilog 9. Pravilnika	100 godina
2.1.	Odbitak održivog vijeka korištenja OVK ¹ (Prilog 10. Pravilnika = 10,00 % x OVK ¹ =	10,00 godina
	Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK ¹	90,00 godina
3.	Preostali vijek korištenja OVK ¹ – G =	50,00 godina
4.	Relativan starost Rs = G/OVK ¹ = 40 / 90	44,44 %
5.	FK matrica = 1,50	
6.	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. = 65,11 % OOVK = 65,11 % X OVK ¹ = 0,6511 x 90 =	58,60 godine
7.	Zamjenska starost objekta OVK ¹ – OOVK = 90 – 58,60 =	31,40 godina
8.	Linearni otpis zbog starosti i trošnosti (31,40 / 90) x 100 =	34,89 %
9.	Sadašnje vrijednost građevine Sv _g = Ng _v x (1 - 0,3489) =	
9.1.	Za kuću – zgradu =109.636,88 € x 0,6511 =	71.384,57 €

Umanjene vrijednosti objekta zbog šteta

Tijekom očevida nisu uočeni nedostaci i štete (oštećenje zidova, stolarije, krovišta i pokrova itd.) koji bi utjecali na vrijednost procjenjivana zgrade (stambenog i gospodarskog dijela) a da nisu obuhvaćeni umanjnjem zbog neizgrađenosti, starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu (34,89 %).

Procjena sanacije nedostataka i šteta: **0,00 €**

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Usporedbom uknjiženog stanja i zatečenog stanja zgrade na licu mjesta može se zaključiti da je zgrada zakonita međutim da je u katastarskom i u zemljišnoknjižnom operatu potrebno izmijeniti kulturu zgrade – trgovina.

Trošak legalizacije i uknjižbe

Troškovi ozakonjenja .

1.	Tehnički pregled izgrađenog objekta i ishođenje uporabne dozvole	500,00 €
2.	Izrada prijavnog lista za uknjižbu	700,00 €
3.	Uknjižba u katastarski i zemljišno knjižni operat	200,00 €

Legalizacija i uknjižba ukupno:

1.400,00 €

Troška gradnje vanjskih objekata u okućnici

U okućnici objekata nema izgrađenih objekata koji bi imali utjecaja na građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zgrada svojim tlocrtom u cijelosti pokriva okućnicu.

Procjena

Vanjski objekti

0,00 €

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine i vanjskog uređenja:

1.	Zgrada – građevina		71.384,57 €
2.	Komunalni doprinos	+	2.720,47 €
3.	Vodni doprinos	+	189,56 €
4.	Komunalni priključci	+	1.361,73 €
5.	Tehnička dokumentacija		Obuhvaćena JC građenja
6.	Vanjsko uređenje	+	0,00 €
7.	Nedostaci i štete	-	0,00 €
8.	Legalizacija – uknjižba	-	1.400,00 €

Ukupno građena vrijednost zgrade i radova:

74.256,33 €

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

Tržište kućama ovakvih karakteristika na području k.o. Hum i samog naselja Hum je trenutno niske aktivnosti.

Na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> postoji mali broj podatka o realiziranim kupovinama, a evidentirane kupovine zgrada ne odražavaju tržišne uvjete te su stoga neupotrebljivi za ovu procjenu.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

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 europski gospodarski prostor.

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio tijekom 2023. godine.

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina, pogotovu o priobalju a posebno u Istri.

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.

Kako se predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Kako još ne postoji uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a iz evidentiranih kupovina na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> nije moguće na zadovoljavajući način izračunati traženi koeficijent , izračunu koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržištu pristupio sam analizom kupovina poslovnih prostora na području Grada Buzeta kojem naselje gravitira i teritorijalno kao JLS- u i pripada.

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

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama poslovnih prostora na području Buzeta kako slijedi:

Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene 05. travnja 2023. godine je ... **145,65**

Korekcija za period Q3/2022 – Q2/2023 = 139,65 + 6,00 = **145,65**

Podaci o kupovinama poslovnih prostora na području Grada Buzeta, kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Ugovor	
					m ²	€	€/m ²	(datum)	
1.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 859 065	Poslovni prostor	45,97	50 000	1 092	02.03.2023.	
2.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 812 515	Poslovni prostor	22,50	20 000	889	16.02.2022.	
3.	940/1	Buzet – Stari grad	1 628 635	Poslovni prostor	58,62	67 000	1 143	22.03.2022.	
4.	1443/1	Buzet – Stari grad	1 534 172	Poslovni prostor	40,00	50 000	1 250	25.10.2021.	
5.	1327	Buzet – Stari grad	1 347 791	Poslovni prostor	33,55	33 015	984	25.11.2020.	
							5.358,00		
							Prosjek	1.071,60	
								+/-30%	
								750,12 do 1.393,08 kn	

Međuvremensko izjednačenje cijena promatranih kupovina stanova u Buzetu:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Bazni indeks na dan vrednovanja	Međuvremenski izjednačena cijena
					m ²	€/m ²	145,65	(datum)
1.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 859 065	Poslovni prostor	45,97	50 000		1 107
2.	1487/1	Buzet – Stari grad	1 812 515	Poslovni prostor	22,50	20 000		979
3.	940/1	Buzet – Stari grad	1 628 635	Poslovni prostor	58,62	67 000		1 258
4.	1443/1	Buzet – Stari grad	1 534 172	Poslovni prostor	40,00	50 000		1 464
5.	1327	Buzet – Stari grad	1 347 791	Poslovni prostor	33,55	33 015		1 200
							Ukupno:	6.008,00
							Prosjek	1.201,60
								+/-30%
								841.12 do 1.562,08 kn

Kako niti jedna od navedenih kupovina pojedinačno ne odstupa za više od 30% od prosjeka cijena (kupovina) te ću u daljnji izračun uzeti njihov prosjek uvećan za PDV što iznosi: **1.502,00 €/m²**

Dakle, iz poznatih podataka:

1. Da su korišteni podaci odnosno na poslovne prostore građene tijekom 2020., 2021. godine
2. Da je etalonska cijena izgradnje stanova u stambenim zgradama na dan 31.12.2020. godine 31. prosinca 2020. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku), a objavljena na stanicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, iznosila **7.930,92 kn/m²** bez PDV- a (Bilten XII/2020 – IV kvartal 2021 – nadogradnja I), odnosno primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK, 1.052,61 €/m² - sa PDV – om 1.315,76 €/m², na što treba dodati toga cca 10-15 % na račun zemljišta, komunalnih priključaka i taksu, proizlazi da je cijena građenja cca 1.480,23 €/m²

3. Da je prema izvršenoj analizi prosječna evidentirana prodajna cijena poslovnih prostora 1.502,00 €/m²
4. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (1.502,00 €/m²: 1480,23 €/m²) koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za stambene prostore cca **1,0147 – zaokruženo 1,02**

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Izračunati koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu zbog posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine prema nekretninama u Buzetu potrebno je korigirati za :

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Zadovoljavajuće	+ 0,00 %
2.	Stanje dovršenosti	Obuhvaćeno procjenom	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Obuhvaćeno procjenom	+ 0,00 %
4.	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	+ 0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	+ 0,00 %
6.	Lokacija	Različita	- 10,00 %
7.	Zaštita	Pod zaštitom	+10,00 %
8.	Komunalna infrastruktura	Prema mjesnim prilikama	
		– ista	0,00 %
9.	Namjena (Poslovna)	Poslovna	0,00 %
	Ukupno odstupanje:		+ 0,00 %

Slijedom iznesenog koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu izračunat u ranijem dijelu ovog elaborata prema kupovinama poslovnih prostora u Buzetu umanjujem kako slijedi: $1,02 \times (1 - 0,00) = 1,02$
Zaključno, dakle koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za predmetnu nekretninu **iznosi 1,02**

Tržišna vrijednost zgrade

Tržišna vrijednost građevine, komunalnih priključaka i radova prema izrazu $Tv = Gv \times Tk$ za procjenjivane nekretnine iznosi kako slijedi:

Gv	Tk	Tv građevine - posebnog dijela
€		€

- | | | | | |
|----|---|--------------------|-------------|--------------------|
| 1. | Kuća Hum, komunalni priključci i radova | 74.256,33 € | 1,02 | 75.741,46 € |
|----|---|--------------------|-------------|--------------------|

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 26/ ZGR k.o. Hum

Redni broj	Nekretnina - posebni dio	Tržna vrijednost građevine - zgrade, komunalnih priključaka i radova	Tržna vrijednost okućnice	Tržna vrijednost nekretnine
		€	€	€

- | | | | | |
|-----------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1. | K.č. 26/ ZGR | | | |
| 1.1. | Kuća Hum i okućnica | 75.741,46 € | 1.702,20 € | 77.443,66 € |

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 26/ ZGR. k.o. HUM (zaokružena vrijednost) : 77.400,00 €

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice (13.272,28 € - mogućnost zaokruživanja za iznose do 100,00 kn = 13,27 € zaokružiti ću na desetice)

- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice (13.272,28 – 132.722,81 € - mogućnost zaokruživanja za iznose do 1.000,00 kn = 132,72 € zaokružiti ću na stotice)
 - vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice. (132. 722,81 mogućnost zaokruživanja za iznose do 10.000,00 kn = 1.327,23 € zaokružiti ću na tisućice.)

2. Procjena tržišne vrijednosti k.č. 27/ ZGR k.o. Hum

K.č. 27/ ZGR k.o. Hum, knjižena kao škola u površini od 48 m², upisana u zk. ul. broj 1104 za k.o. Hum, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 444 za k.o. Hum kao Kuća Hum u površini od 48 m²,

Površina zemljišta 48 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis max. postojeća 2,00
 Napomena: Čestica čini svojevrsan kompleks sa k.č. 26/ZGR k.o. Hum te iako sama ispunjava uvjete za izgradnju procjenjuje se prema atributima kompleksa (I. kategorija) jer na taj način ostvaruje najbolju iskoristivost.

Procjena za Kis = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2. Lokacija zemljišta	Buzet Erkovčići	Buzet Klanac	Buzet Grozdani	Buzet Klanac	
	K.č. 27/ ZGR K.o. Hum	1149 Hum	727/7 Hum	1954/95 Hum	765 Hum
1. Datum zaključenja ugovora	25.01.2023.	15.11.2021.	04.09.2021.	13.05.2019.	
3. Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor	
4. Površina zemljišta	3 902	806	951	1 755	
5. Iznos – cijena €/m ²	15,00 €/m ²	13,93 €/m ²	15,77 €/m ²	15,83 €/m ²	
6. Kategorija zemljišta I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	
2. Namjena M, pretežito S	M, pretežito S	M, pretežito S	M, pretežito S	M, pretežito S	
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00	
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	15,00 €/m ²	13,93 €/m ²	15,77 €/m ²	15,83 €/m ²	
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	143,65	124,37	122,62	115,90	
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 05.04.2023. (Ostalo) Korekcija za period Q3/2022 – Q2/2023 = 139,65 + 6,00 = 145,65	145,65	145,65	145,65	145,65	
11. Faktor korekcije B/A	1,01	1,17	1,19	1,26	
12. Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja €/m ²					
	15,30 €/m²	16,30 €/m²	19,77 €/m²	19,95 €/m²	

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,20	1,20	1,20	1,20
	Koeficijent za preračunavanje	1,00 =	1,00 =	1,00 =	1,00 =
		+0,00 %	+0,00 %	+0,00 %	+0,00 %
15.	Aronacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 20,00	+ 20,00	+20,00	+ 20,00
	Prosječan krajolik i pogled	Prosječan krajolik i pogled	Prosječan krajolik i pogled	Prosječan krajolik i pogled	Prosječan krajolik i pogled
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - DA	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00	+ 5,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	- zaštićenog dijela prirode...				
	Da – registrirano kulturno dobro	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
24.	Kosina				
	Do 10 %.....+/- 0,05				
	Više od 10 % ... +/- 0,05 – 0,15				
	Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00

25.	Klizište Ne +/- 0,05 Da +/- 0,05 – 0,50 Ne Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rudno blago Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan - izgrađen Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00
28.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
29.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	+20,00 %	+20,00 %	+20,00 %	+20,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	18,36 €/m²	19,56 €/m²	23,72 €/m²	23,94 €/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (€/m ²)		21,40 €/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
32.	Prosjek Medijan		21,40 €/m² - 21,75 -		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana	3,39	2,19	1,97	2,19
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	15,58	10,06	9,05	10,06
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	11,49	4,80	3,88	4,80
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		6,24		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		2,49		
37.	Dvostruka standardna devijacija		4,98		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 27/ ZGR k.o. Hum za $K_{is} = 1,20$ iznosi **21,40 €/m²**

Izračun tržišne vrijednosti k.č. 27/ ZGR k.o. Hum za $K_{is} = 2,00$

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

$$KP = 0,6 \times \sqrt{k_i} + 0,2 \times k_i + 0,2$$

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 2,00$ iznosi 1,4545

Koeficijent preračunavanja $K_{is} = 1,20$ iznosi 1,0972

Tržišna cijena zemljišta za $K_{is} = 1,20$ iznosi $TC^{1,20} = 21,40 \text{ €/m}^2$

Tržišna cijena zemljišta za $K_{is} = 2,00$

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 21,40 \text{ €/m}^2 \times (1,4545 : 1,0972) = 21,40 \text{ €/m}^2 \times 1,3257 = \mathbf{28,37 \text{ €/m}^2}$$

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da tržišna vrijednost k.č. 27/ ZGR k.o. Hum pod uvjetom $K_{is} = 2,00$ iznosi **28,37 €/m² x 48,00 m² = 1.361,76 €**

PROCJENA ZGRADE NA K.Č. 27/ ZGR. K.O. HUM

Utvrđivanje građevinske vrijednosti zgrade

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 59/20) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 59/20) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno navedenom dana 10.05.2020. godine. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.800,00 kn po m² korisne površine stana.

Međutim prosječna cijena C_e za Republiku Hrvatsku na dan na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) za obiteljsku kuću Tip V-A.1 (Prizemlje – kat + krovšte) navedene u iznosu od **10.785,48 kn/m²** (Bilten XII/2021 – IV kvartal 2021 – nadogradnja I) odnosno primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK, odnosno iznosom od **1.431,48 €/m²** koji podatak ću koristiti u daljnjoj analizi.

Stupanj uređenosti pojedinog prostora zgrade u odnosu na cijenu građenja površine stana verificirano je kroz koeficijente korisne vrijednosti površina - Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015.

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta slijedi proračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti zgrade – objekta:

1.	Godina promatranja	05. travnja 2023. godine za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere
	Godina izgradnje kuće	Prije 15.02.1968. godine
	Rekonstrukcija	Utvrđena
3.	Prosječna starost konstrukcije objekta	Minimalno 55. i više godina
4.	Održavanje objekta	Zadovoljavajuće
5.	Cijena građenja etalona tipske građevine	1.431,48 €/m²
6.	Cijena građenja objekata građenih prije 15.06.1968. godine – kamenom, bez izolacija (- 10%)	$J_c = \mathbf{1.288,33 \text{ €/m}^2}$
7.	Jedinična cijena građenja za ovu procjenu	$J_c = \mathbf{1.288,33 \text{ €/m}^2}$
8.	Održivi vijek korištenja građevine	80 – 100 godina - za ovu procjenu 100 godina
9.	Vjerojatni vijek trajanja objekta	N = 100 - 150 godina,
10.	Apsolutni vijek trajanja zgrade	A = 150 - 200 godina

Proračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti zgrade – građevine:

Naziv prostorije	Obračunska površina – korisna	Cijena po jedinici korisne vrijednosti	Nova građevna vrijednost
------------------	-------------------------------	--	--------------------------

1	vrijednost površina	površine	Ng (€)
	m ²	€	5 (3 x 4)

1. Zgrada 65,68 1.288,33 €/m² 84.617,51 €

Ukupno: 84.617,51 €

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos

Komunalni doprinos Gradu Buzetu za sufinanciranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Buzeta udio pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata za naselje Hum iznosi 5,31 €/m² (40,0 kn/m³ primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK), bruto zapremine objekta

Obračun komunalnog doprinosa:

Volumen objekta.. cca .. 193,48 x 1,35 = 261,20 m³

m³ 261,20 a = 5,31 €/m³ 1.386,97 €

Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva („Narodne novine" 153/09, 90/11, 56/13, 120/16, 127/17 i 66/19) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa („Narodne novine " broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19 i 73/20) za stambene i stambeno pomoćne (gospodarske) zgrade na području Buzeta i naselja Hum (B zona) iznosi 0,37 €/m³ (2,82 kn/m³ primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK), izgrađenog volumena građevine.

Napomena

Obračun vodnog doprinosa:

1. Kuća – zgrada

1.1 Volumen zgrade cca 261,20 m³

Vd = 261,20 m³ x 0,37 €/m³ = 96,64 €

Komunalni priključci građevine

NN priključak

Zgrada je u vrijeme očevida imala trajni priključak angažirane snage struje od 5,70 kW

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu.

5,70 kW a = 238,90 €/kW 1.361,73 €

Vodoopskrbni priključak – zajednički

Zgrada u vrijeme očevid nije imala trajni vodoopskrbni priključak.

Vodoopskrbni priključak = 0,00 €

Kanalizacijski priključak -zajednički

Zgrada je u vrijeme očevid nije imala trajni kanalizacijski priključak.

Kanalizacijski priključak = 0,00 €

TK priključak

Zgrada nema TK priključak.

TK priključak - Ø. linija 0,00 €

Komunalni priključci 1.361,73 €

Preteći troškovi

Izrada tehničke dokumentacije, nadzor, konzalting

Izrada tehničke dokumentacije (2,50 %) , nadzor (1,80%) i konzalting (1,00 %) za ovakve građevine iznosi cca 5,30 % građevinske vrijednosti objekta bez umanjjenja.

Ngv = 84.617,51 €

Td = Ng x 0,053 =

Obuhvaćen jediničnom cijenom građenja

Izračun umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 79/14), utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotrebljivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost još dobra uporabljivost - daljine korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost - prosječna uporabljivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno osigurana dana/	-umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabljivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno osigurana dana/	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ ne postoji potražnje za vrstom objekta -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje nedovoljna organizacija prostora -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabljivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije za zgradu:

A	1	1,50
C	1	
B	1-2	
Odabir – najnepovoljniji kriterij		

Izračun sadašnje vrijednost građevine:

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Godina izgradnje -
Godina rekonstrukcije
Starost konstrukcije objekta - G – preračunato | Prije 1968. godine i ranije
Nije utvrđena
cca 40. godina |
| 2. | Očekivani vijek korištenja OVK
Prilog 9. Pravilnika | 100 godina |

2.1.	Odbitak održivog vijeka korištenja OVK ¹ (Prilog 10. Pravilnika = 10,00 % x OVK ¹ =	10,00 godina
	Očekivani vijek korištenja nakon odbitka OVK ¹	90,00 godina
3.	Preostali vijek korištenja OVK ¹ – G =	50,00 godina
4.	Relativan starost Rs = G/OVK ¹ = 40 / 90	44,44 %
5.	FK matrica = 1,50	
6.	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. = 65,11 % OOVK = 65,11 % X OVK ¹ = 0,6511 x 90 =	58,60 godine
7.	Zamjenska starost objekta OVK ¹ – OOVK = 90 – 58,60 =	31,40 godina
8.	Linearni otpis zbog starosti i trošnosti (31,40 / 90) x 100 =	34,89 %
9.	Sadašnje vrijednost građevine Sv _g = Ng _v x (1 - 0,3489) =	
9.1.	Za kuću – zgradu = 84.617,51 € x 0,6511 =	55.094,46 €

Umanjene vrijednosti objekta zbog šteta

Tijekom očevida nisu uočeni nedostaci i štete (oštećenje zidova, stolarije, krovništva i pokrova itd.) koji bi utjecali na vrijednost procjenjivana zgrade (stambenog i gospodarskog dijela) a da nisu obuhvaćeni umanjnjem zbog neizgrađenosti, starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu (34,89 %).

Procjena sanacije nedostataka i šteta: **0,00 €**

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Usporedbom uknjiženog stanja i zatečenog stanja zgrade na licu mjesta može se zaključiti da je zgrada zakonita međutim da je u katastarskom i u zemljišnoknjižnom operatu potrebno izmijeniti kulturu zgrade – trgovina.

Trošak legalizacije i uknjižbe

Troškovi ozakonjenja .

1.	Tehnički pregled izgrađenog objekta i ishođenje uporabne dozvole	500,00 €
2.	Izrada prijavnog lista za uknjižbu	700,00 €
3.	Uknjižba u katastarski i zemljišno knjižni operat	200,00 €
	Legalizacija i uknjižba ukupno:	1.400,00 €

Troška gradnje vanjskih objekata u okućnici

U okućnici objekata nema izgrađenih objekata koji bi imali utjecaja na građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zgrada svojim tlocrtom u cijelosti pokriva okućnicu.

Procjena

Vanjski objekti

0,00 €

Rekapitulacija troškove vrijednosti građevine i vanjskog uređenja:

1.	Zgrada		55.094,46 €
2.	Komunalni doprinos	+	1.386,97 €
3.	Vodni doprinos	+	96,64 €
4.	Komunalni priključci	+	1.361,73 €
5.	Tehnička dokumentacija		Obuhvaćena JC građenja
6.	Vanjsko uređenje	+	0,00 €
7.	Nedostaci i štete	-	0,00 €
8.	Legalizacija – uknjižba	-	1.400,00 €

Ukupno građena vrijednost zgrade – a i radova:

56.539,80 €

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Sukladno obrazloženju u ranijem dijelu ovog nalaza.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Sukladno obrazloženju u ranijem dijelu ovog nalaza.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ..)

Sukladno obrazloženju u ranijem dijelu ovog nalaza.

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine

Izračunati koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu zbog posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine prema nekretninama u Buzetu potrebno je korigirati za :

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Zadovoljavajuće	+ 0,00 %
2.	Stanje dovršenosti	Obuhvaćeno procjenom	+ 0,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Obuhvaćeno procjenom	+ 0,00 %
4.	Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	+ 0,00 %
5.	Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	+ 0,00 %
6.	Lokacija	Različita	- 10,00 %
7.	Zaštita	Pod zaštitom	+10,00 %
8.	Komunalna infrastruktura	Prema mjesnim prilikama	
		– ista	0,00 %
9.	Namjena (Poslovna)	Poslovna	0,00 %
	Ukupno odstupanje:		+ 0,00 %

Slijedom iznesenog koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu izračunat u ranijem dijelu ovog elaborata prema kupovinama poslovnih prostora u Buzetu umanjujem kako slijedi: $1,02 \times (1 - 0,00) = 1,02$
Zaključno, dakle koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za predmetnu nekretninu iznosi **1,02**

Tržišna vrijednost zgrade :

Tržišna vrijednost nekretnine prema izrazu $Tv = Gv \times Tk$ za procjenjivane nekretnine iznosi kako slijedi:

Gv	Tk	Tv posebnog dijela
€		€

1. Kuća Hum, komunalni priključci, vanjsko uređenje i radovi **56.539,80 €** **1,02** **57.670,60 €**

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 27/ ZGR k.o. Hum

Redni broj	Nekretnina - Posebni dio	Tržna vrijednost građevine - zgrade, komunalnih priključaka i radova	Tržna vrijednost okućnice	Tržna vrijednost nekretnine
		€	€	€
1.	K.č. 27/ ZGR			
1.1.	Kuća Hum i okućnica	57.670,60 €	1.361,76 €	59.032,36 €

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 27/ ZGR. k.o. HUM (zaokružena vrijednost) : 59.000,00 €

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice (13.272,28 € - mogućnost zaokruživanja za iznose do 100,00 kn = 13,27 € zaokružiti ću na desetice)
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice (13.272,28 – 132.722,81 € - mogućnost zaokruživanja za iznose do 1.000,00 kn = 132,72 € zaokružiti ću na stotice)
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice. (132. 722,81 mogućnost zaokruživanja za iznose do 10.000,00 kn = 1.327,23 € zaokružiti ću na 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, 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.

Istiće 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 niske 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
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1104 za k.o. Hum

- Izvod iz Prijepisa posjedovnog lista broj 444 za k.o. Hum
- Kopija katastarskog plana za k.č. 26/ ZGR k.o. Hum
- Kopija katastarskog plana za k.č. 27/ ZGR k.o. Hum
- Zadatak vještaku

Buzet, 05. travnja 2023. godine

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

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

Rijeka

Josipa Mohorića 26

51 000 Rijeka

tel: 051 639 394

mob: 098 652 918

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

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET

Upravni odjel za gospodarenje prostorom

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2023-04-05-01

FOTO ELABORAT

K.Č. 26 ZGR I 27 ZGR K.O. HUM

Buzet, 03. travnja 2023. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet, Hum
	Pogled na sjeveroistočno pročelje zgrade na k.č. 26 / ZGR k.o. Hum



2.	Slika 2. Suteran zgrade
	Spremište



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Hum , 03. travnja 2023. godine	List 48 (2)
--	--------------------

3.	Slika 3. Suteran zgrade na k.č. 26/ZGR k.o. Hum – spremište
----	---



4.	Slika 4. Ulaz u suteran zgrade na k.č. 26/ZGR k.o. Hum
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Hum , 03. travnja 2023. godine
--

List 49 (3)

5.	Slika 5. Sjeverni dio sjeveroistočnog pročelja zgrade Ulaz na u prizemlje zgrade na k.č. 26/ZGR preko k.č. 27/ZGR k.o. Hum
----	---



6.	Slika 6. Prizemlje zgrade na k.č. 26/ZGR k.o. Hum
----	---



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Hum , 03. travnja 2023. godine	List 50 (4)
--	--------------------

5.	Slika 5. Prizemlje zgrade na k.č. 26/ZGR k.o. Hum
----	---



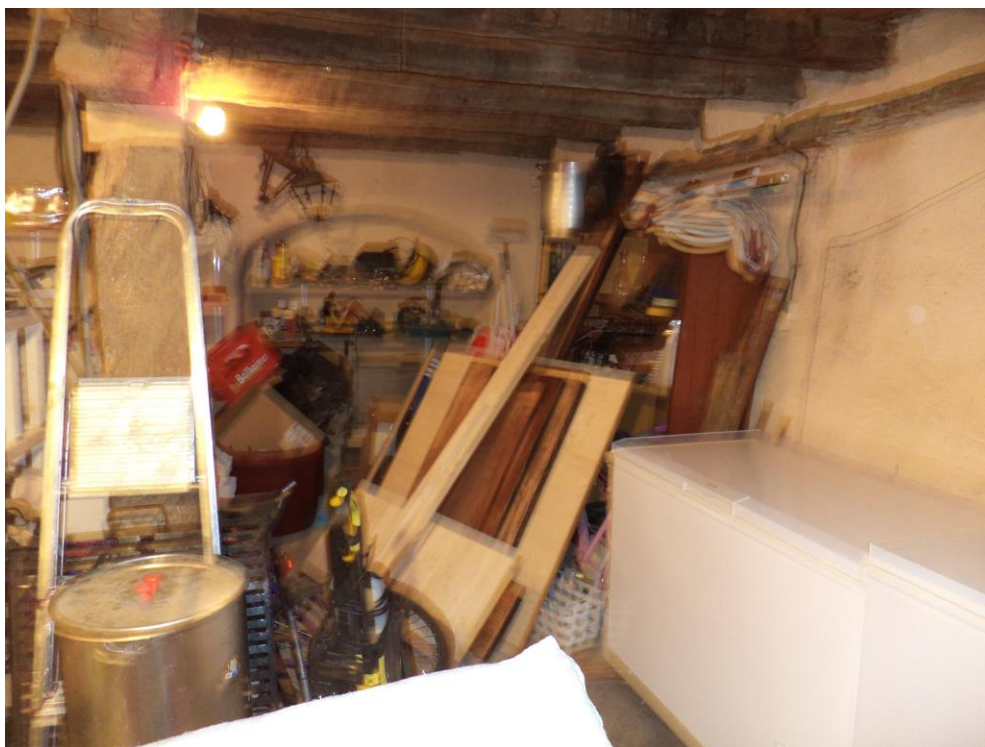
6.	Slika 6. Pogled na sjeveroistočno pročelje zgrade na k.č. 27/ZGR. k.o. Hum Vidljiv zajednički ulaz za k.č. 26/ZGR i 27/ZGR k.o. Hum
----	--



- | | |
|----|--|
| 7. | Slika 7. Suteran zgrade na k.č. 27/ZGR k.o. Hum – spremište pića i drugog materijala |
|----|--|



- | | |
|----|--|
| 8. | Slika 8. Detalj – suteran zgrade na k.č. 27/ZGR k.o. Hum |
|----|--|



9.	Slika 9. Prizemlje zgrade na k.č. 27/ZGR k.o. Hum
----	---



10.	Slika 10. Pogled iz prostorije prizemlja zgrade na k.č. 27/ZGR k.o. Hum na ulaz u zgradu
-----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Hum , 03. travnja 2023. godine	List 53 (7)
---	-------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 02.04.2023. 08:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302139, HUM

Broj ZK uložka: 1104

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1987/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/ZGR	ZVONIK			41	
2.	13/2	STAJA				
3.	26/ZGR	ŠKOLA			60	
4.	27/ZGR	ŠKOLA			48	
5.	35/ZGR	LOĐA			91	
6.	53/1 ZGR	KUĆA			162	
7.	53/6 ZGR	STAJA			47	
8.	171/ZGR	STAJA			63	
9.	189/ZGR	STAJA			50	
10.	257/19	SVETO POLJE			780	
11.	348/1 ZGR	KUĆA			165	
12.	348/2 ZGR	KUĆA			133	
13.	348/3 ZGR	KUĆA			71	
14.	348/4 ZGR	KUĆA			27	
15.	348/6 ZGR	KUĆA			105	
16.	351/ZGR	STAJA			25	
17.	358/ZGR	KUĆA			97	
18.	359/ZGR	RUŠEVINA			40	
19.	360/ZGR	KANTINA			43	
20.	415/1 ZGR	STAJA			11	
21.	415/5 ZGR	KUĆA			47	
22.	420/1 ZGR	KUĆA, STAJA I POSTIŽIJA			189	
23.	421/2 ZGR	SKADANJ			18	

Katastarska općina: 302139, HUM

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1104**A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
24.	446/ZGR	STAJA			54	
25.	447/ZGR	KUĆA			55	
26.	534/18	PAŠNJAK			805	
27.	727/1	KLANAC PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			1601 1601	
28.	727/6	KLANAC ŠUMA			681 681	
29.	727/9	ŠUMA			103	
30.	859	ORANICA			910	
31.	860/3	VINOGRAD			198	
32.	860/4	VOČNJAK			94	
33.	896/1	LIVADA			836	
34.	1112/3	PAŠNJAK			201	
35.	1687/49	PAŠNJAK			350	
36.	2047/2	VINOGRAD			54	
37.	2426/30	LIVADA			1741	
38.	2426/48	VRT			126	
39.	3891	LIVADA			94	
40.	3894/1	LIVADA			22	
41.	3895	LIVADA			76	
42.	3897	LIVADA			417	
43.	3898/1	LIVADA			426	
44.	3943	LIVADA			201	
45.	3945	LIVADA			94	
46.	3947	LIVADA			309	
47.	3951	VOČNJAK			737	
48.	4207/2	VINOGRAD			61	
49.	4208/1	PAŠNJAK			108	
		UKUPNO:			12667	

Katastarska općina: 302139, HUM

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1104**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2023.



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

Stanje na dan: 02.04.2023. 09:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HUM (Mbr. 302139)

Posjedovni list: 444

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD BUZET, II ISTARSKO BRIGADE 11, BUZET	77489969256

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		13/2	ZA KRIŽIĆA	1629	10		
			ORANICA	1629			
*		26	HUM	60	7		
			KUĆA, HUM	60			
*		27	HUM	48	7		
			KUĆA, HUM	48			
*		35	HUM	91	7		
			KUĆA, HUM	91			
*		41/2	HUM	16	7		
			DVORIŠTE	16			
*		41/3	HUM	44	7		
			KUĆA, HUM	44			
		42/8	ZA KRIŽIĆA	405	10		
			LIVADA	405			
*		53/1	ŠKRINJARI	162	7		
			KUĆA, ŠKRINJARI	162			
*		53/6	ŠKRINJARI	47	7		
			ŠTALA	47			
*		171	PEČINE	63	7		
			RUŠEVINE	63			
*		189	MIKCI	50	7		
			RUŠEVINE	50			
		257/19	ZA KRIŽIĆA	780	10		
			ŠUMA	780			
*		285	KOTLI	54	1		
			MLIN	54			



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

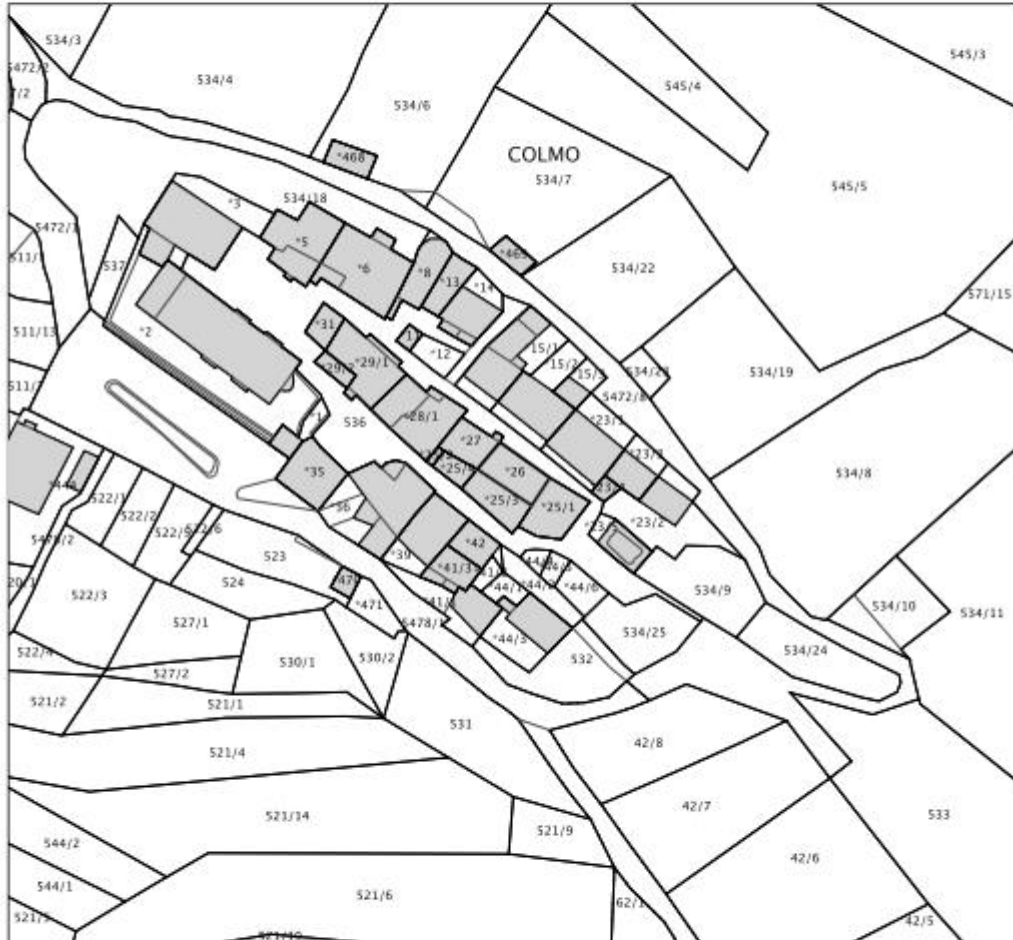
NESLUŽBENA KOPIJA
 K.o. HUM
 k.č.br.: *26

Stanje na dan: 02.04.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. HUM
k.č.br.: *27

Stanje na dan: 02.04.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

