



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o kupnji
nekretnine k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad*

Izvjestitelj:

*Denis Jerman, viši savjetnik za imovinskopravne poslove
Anica Milković Grbac, pročelnica upravnog djela za gospodarenje
prostorom*



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 943-01/23-01/81

URBROJ: 2163-3-04/01-23-5

Buzet, 14. studenog 2023.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje-**

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

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

Ovaj Odjel iz tog razloga predlaže da se donese predložena Odluka o kupnji nekretnine kako bi se mogla realizirati kupnja iste, s ciljem proširenja parkirališta nasuprot Osnovne škole u Buzetu.

Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno gore iznesenom traži od Gradskog vijeća grada Buzeta da kao nadležno tijelo razmotri i donese predloženu odluku.

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

Privitak:

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
GRADONAČELNIK**

KLASA: 940-01/23-01/81
URBROJ: 2163-3-03/01-23-6
Buzet, 14. studenog 2023.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA
- ovdje -**

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

Poštovani,

U privitku vam dostavljamo na razmatranje i donošenje prijedlog Odluke o kupnji nekretnine s obzirom da procjena tržišne vrijednosti za tu nekretninu dobivena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ., prelazi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Za izlaganje i obrazlaganje prijedloga Odluke zadužuje se Denis Jerman, viši savjetnik za imovinskopravne poslove u Upravnom odjelu 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 10/21) i članka 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20) Gradsko Vijeće Grada Buzeta na sjednici održanoj _____ 2023., donosi slijedeću

ODLUKU O KUPNJI NEKRETNINA

Članak 1.

Grad Buzet pristupa kupnji nekretnine označene kao k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad, oranica, površine 982 m², upisana u zk.ul.broj: 69.

Procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **39.000,00 eura**, odnosno **293.845,50 kuna**.

Članak 2.

Nekretnina navedena u članku 1. kupuje se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta, radi proširenja parkirališta nasuprot Osnovne škole.

Članak 3.

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

Članak 4.

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

KLASA:

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

Pravnu osnovu za donošenje odluke su članak 35. stavak 2. i članak 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članak 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne Novine“ broj: 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12, 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. - ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članak 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/21. i 10/21) i članak 6. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09. 5/12 i 4/20).

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

S obzirom na potrebu rješavanja infrastrukturnih problema i potrebu proširenja neuvjetnog postojećeg parkirališta smještenog nasuprot Osnovne škole.

Nakon što je predmetna nekretnina II. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta obuhvaćena planiranom parkirališnom površinom, Grad Buzet je kontaktirao gospodina Edija Kerta sina i punomoćnika vlasnice predmetne nekretnine označene kao k.č. 1121/1, oranica, površine 982 m², k.o. Buzet – Stari Grad, koji je pristao na prodaju predmetne nekretnine, a sve sukladno Elaboratu procjene nekretnina stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. od dana 13. studenog 2023. godine. S obzirom na dobivenu procjenu, Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09 5/12 i 4/20) uputio je 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 predlaže se Gradskom vijeću kao nadležnom tijelu donošenje predmetne odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

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

PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.

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
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. 1121/1 K.O. BUZET – STARI GRAD U OBUHVATU
UPU – A GRADA BUZETA**

LOKACIJA: **BUZET, II. ISTARSKE BRIGADE**

ELABORAT BROJ: 2023-06-28-01

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE



**PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 1121/1 K.O. BUZET – STARI GRAD
U OBUHVATU UPU – A GRADA BUZETA**

U Buzetu, 13. studenog 2023. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ
Datum: 2023.11.13
21:36:12 +01'00'

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

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 6.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4 Su -21/09 od 11. ožujka 2021. godine	str. 8.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Svrha procjemenog elaborata	str. 10.
10.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 11.
11.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
12.	Podaci o naručitelju	str. 11.
13.	Podaci o nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 12.
15.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
16.	Izvod iz prostorno-planske dokumentacije Grada Buzeta	str. 12.
17.	Opis nekretnine	str. 17.
18.	Zemljišno knjižno stanje	str. 18.
19.	Katastarsko stanje	str. 18.
20.	Atributi - Položaj, učinci i topografija nekretnine	str. 18.
21.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
23.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 19.
24.	Način izrade procjene vrijednosti izgrađenih kat. čestica – odabir metode	str. 20.
25.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 20.
26.	Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene	str. 21.
27.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 21.
28.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 22.
29.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 24.
30.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 24.
31.	Indeks cijena stambenih objekata u drugom tromjesečju 2023. godine	str. 24.
32.	Analiza – izvođenje cijene i etape razmatranja	str. 24.
33.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
34.	Procjena	str. 26.
35.	Procjena k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 26.
36.	Tržišna vrijednost k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 28.
37.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 29.
38.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 29.
39.	Prilozi	str. 29.
40.	Foto elaborat zemljišta	str. 31.
41.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 69 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 33.
42.	Posjedovni list broj 1131 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 34.
43.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 35.
44.	Zadatak vještaku	str. 36.
----	-----	-----

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
 Trgovački sud u Pazinu

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

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE **NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 1121/1 I 1430 K.O.** **BUZET – STARI GRAD U OBUHVATU UPU GRADA BUZETA**

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

1. k.č. 1121/1 upisana u zk. ul. 69 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 982 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1131 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 982 m²,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne procjenjivanih nekretnina na dan 13. studenog 2023. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

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

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

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

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 13. studenog 2023. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

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

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti procjenjivane nekretnine prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 13. studenog 2023. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. **k.č. 1121/1 upisana u zk. ul. 69 za k.o. Buzet – Stari grad** sa kulturom oranica u površini od 982 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1131 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 982 m² **39.000,00 €**

	Lokacija nekretnine	
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet
A.2.	Naselje	Buzet, Ul. II Istarske brigade i Sjeverna ulica
A.3.	Predmet procjene	Katastarska čašica 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad
B.	Kat. Općina i zk. ul	Buzet - Stari grad
B.1.	Vlasnik	KERT MARIJA
B.2.	Posjednik	KERT MARIJA
B.3.	Nekretnina	
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište
C.1.	Cjelina sa	-

UKUPNO:		39.000,00 €
Tržišna vrijednost na dan vrednovanja		
primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK =		293.845,50 kn

39.000,00 € i/ili 293.845,50 kn
- 39,71 €/m² -

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 13. studenog 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. Iменовani 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, 13. studenog 2023. godine

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

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine iz narudžbenice koja se definira kao:

1. k.č. 1121/1 upisana u zk. ul. 69 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 982 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1131 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 982 m²,

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

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

Općenito

Raspoloživa dokumentacija

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

Zadatak

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

Dan vrednovanja: 13. studenog 2023. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 13. studenog 2023. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 13.11. 2023. godine

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

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja kupoprodajne cijene u predstojećem pokušaju Grada Buzeta da od vlasnika kupi k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grada u cijelosti.

Osnovica

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

Propisi i literatura za izradu nalaza

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

1. Regulative:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22
- 6) Urbanistički plan uređenja grada Buzeta, S.n.G.B. broj 01/01, 02/13 i 01/18.
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 01/19.
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 11) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

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

Osnova za vrednovanje

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama procjene propisanih:

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

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

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: od 2023. godine

Podaci o nekretnini

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjenične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnine za koje se radi ovaj elaborat nalaze se u Buzetu na području katastarske općine Buzet - Stari grad.

Makrolokacija nekretnina

Nekretnine za koje se radi ovaj procjembene elaborat nalaze se u Gradu Buzetu:

– k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad u ulici II. Istarske brigade, a

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

K.č. 1121/1 k.o. Buzet - Stari grad



Povezanost

Dobra.

Objekti nekretnine graniče sa javnim prometnim površinama.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju k.č. 1121/1 k.o. Buzet – stari grad, odnosno na granici ove čestice nema izgrađenih objekata visokogradnje.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Do k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grada se može pristupiti lokalnom cestom k.č. 1120/2 k.o. Buzet – Stari grad sa asfaltiranim zastorom.

Rubi uvjeti čestice: Za k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad utvrđeni samo prema javnom putu i k.č. 1120/1 k.o. Buzet – Stari grada linijom rubnjaka izgrađenog parkirališta.

Sadašnje korištenje

Čestica je na dan očevida zatečena kao pokošena livada.

Najamno stanje

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

Razvojni potencijal

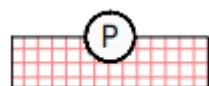
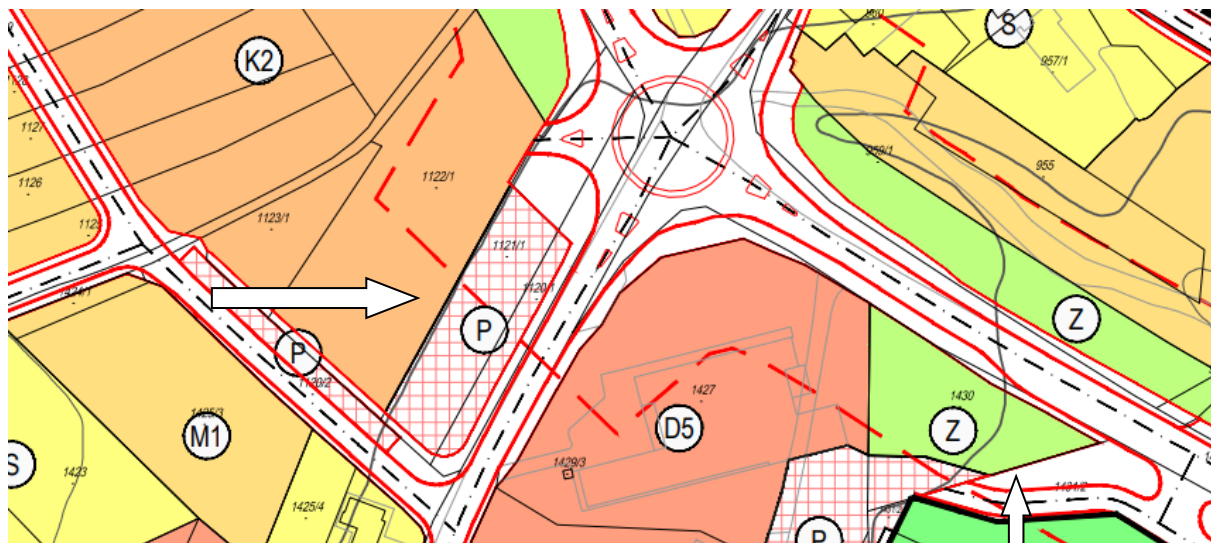
Dobar.

Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta katastarska čestica 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad definirane se kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja

Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01 i 02/08 i 06/23), katastarska čestica 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad u pretežitom dijelu namijenjena je izgradnji javnog parkirališta (oznaka P) i manjim dijelom izgradnji odvojka sa državne ceste (oznaka IS – površine infrastrukturnih sustava).

Izvod iz kartografskog prikaza 1- Korištenje i namjena površina UPU grada Buzeta – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01, 02/08 i 06/23).



JAVNO PARKIRALIŠTE



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA



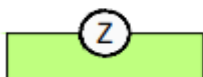
SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

R1 - zona sporta
R - zona rekreacije



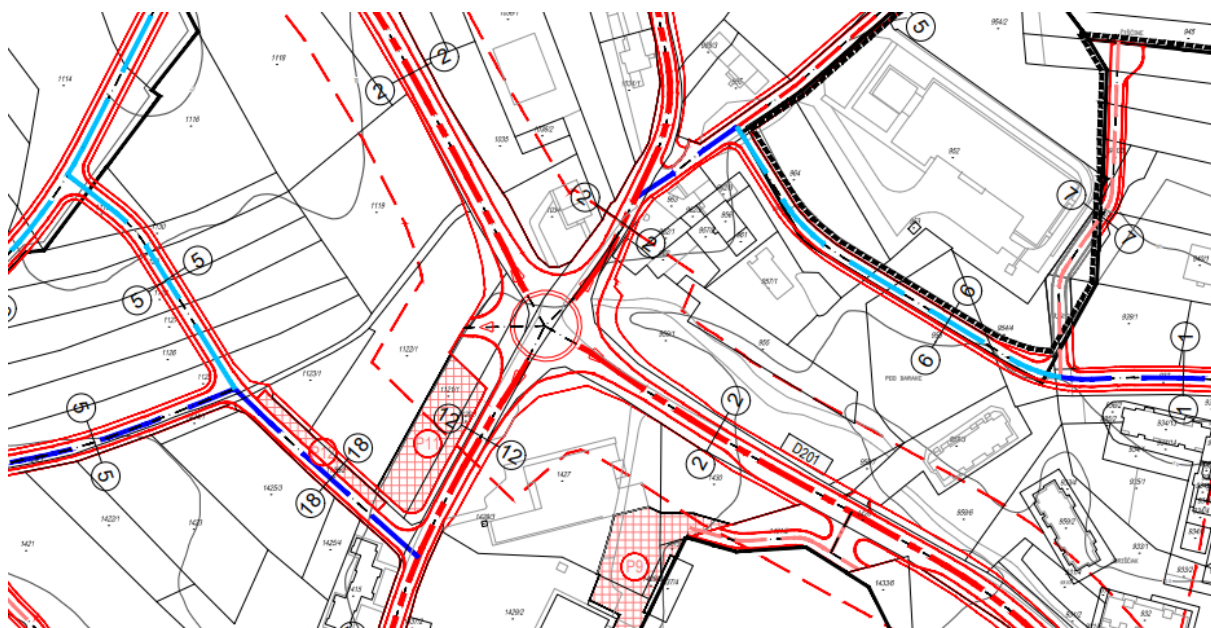
JAVNE ZELENE POVRŠINE

Z1 - javni park
Z2 - igralište









ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Izvod iz kartografskog prikaza 2 – Promet , UPU grada Buzeta – II Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/22).



Legenda:

	KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE (ULICA, PLOČNIK, TRG I DRUGE POVRŠINE) TE ULICE S POSEBNIM REŽIMOM KORIŠTENJA (ZONA SMIRENOG PROMETA)
	GLAVNI GRADSKI TRG
	AUTOBUSNI PUTNIČKI KOLODVOR
	JAVNO PARKIRALIŠTE
	BENZINSKA POSTAJA

Izvod iz Odluke o donošenju II. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 06/22).

Članak 24.

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

Članak 28.

/1/ Zone javnog parkinga (P) namijenjene su gradnji i uređenju parkirališnih površina na način da one zadovolje potrebe suvremenog prometa.

/2/ Pored mogućnosti iz stavka 1. ove točke, u zoni javnog parkirališta na lokaciji Mašanova škulja mogu se organizirati sajmovi i slične manifestacije na otvorenom.

/3/ Izgradnju planiranog parkirališta na području Starog grada dozvoljena je na lokaciji i u gabaritima planirane vodospreme i prema uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela.

Članak 29.

Zone infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su gradnji građevina elektroničkih komunikacija, elektroenergetske i vodoopskrbne mreže te mreže odvodnje otpadnih voda.

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 39.

/1/ Izgradnja novih prometnica i rekonstrukcija postojećih može se vršiti samo u skladu s dozvolama za prometnice, izdanim temeljem Plana i ostalih prostornih planova. Dozvolom za prometnice, građevinska parcela za prometnice mora biti prostorno definirana elementima osovine i križanja, poprečnim profilima i niveletom.

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

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta (S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18 i 05/22), unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje na sljedeći način:

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

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

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

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

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

Dozvoljeni broj etaža određen je na način:

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

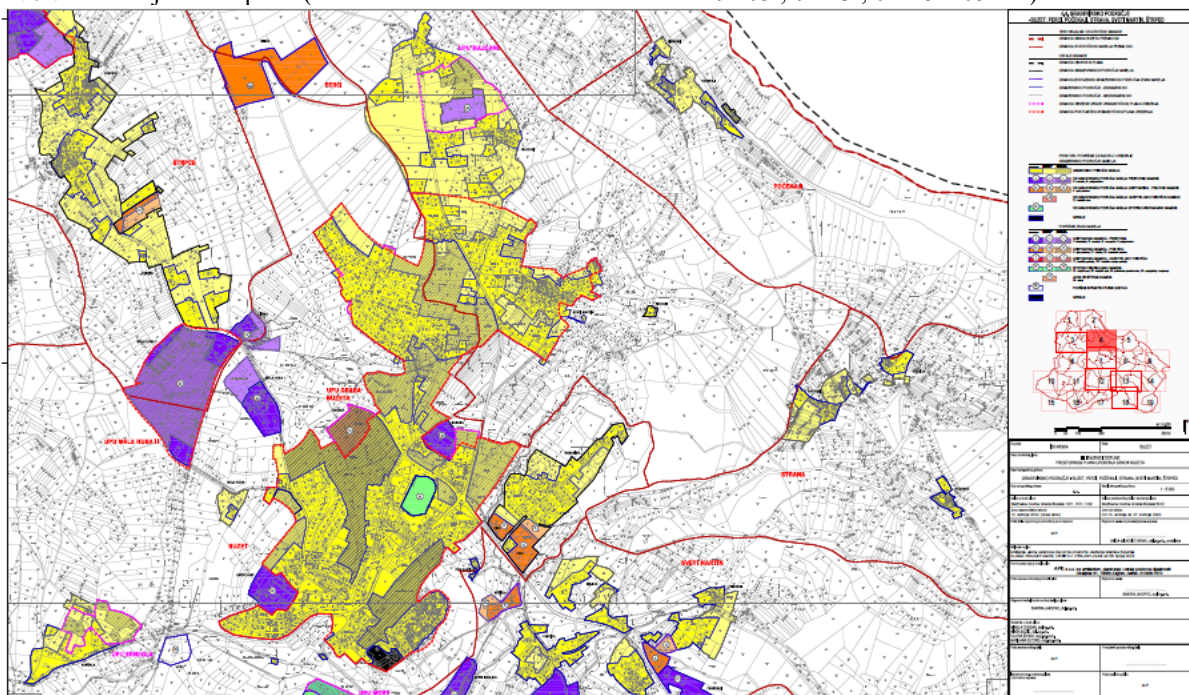
Postojeće građevine čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

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

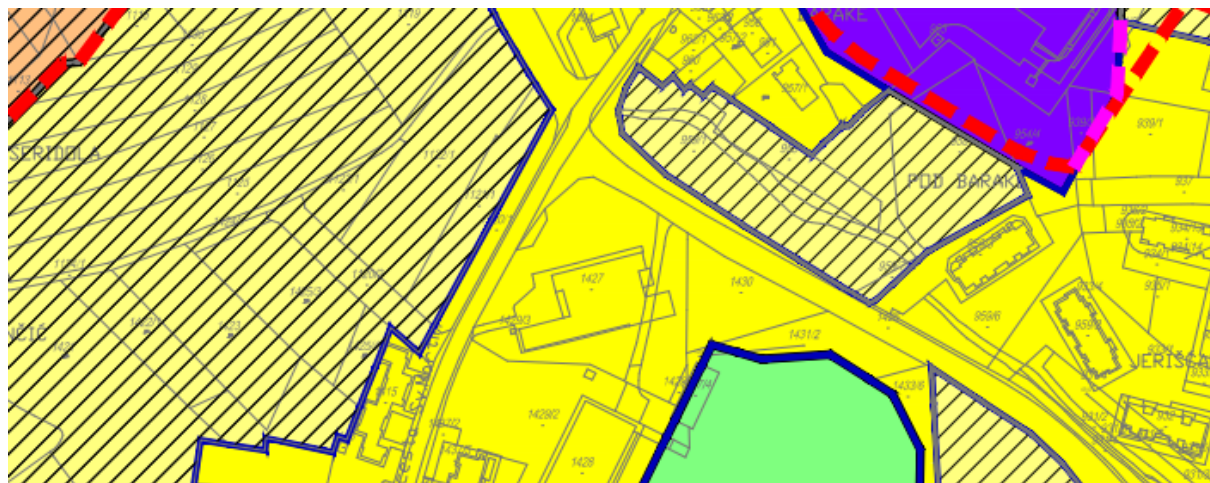
Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.4.

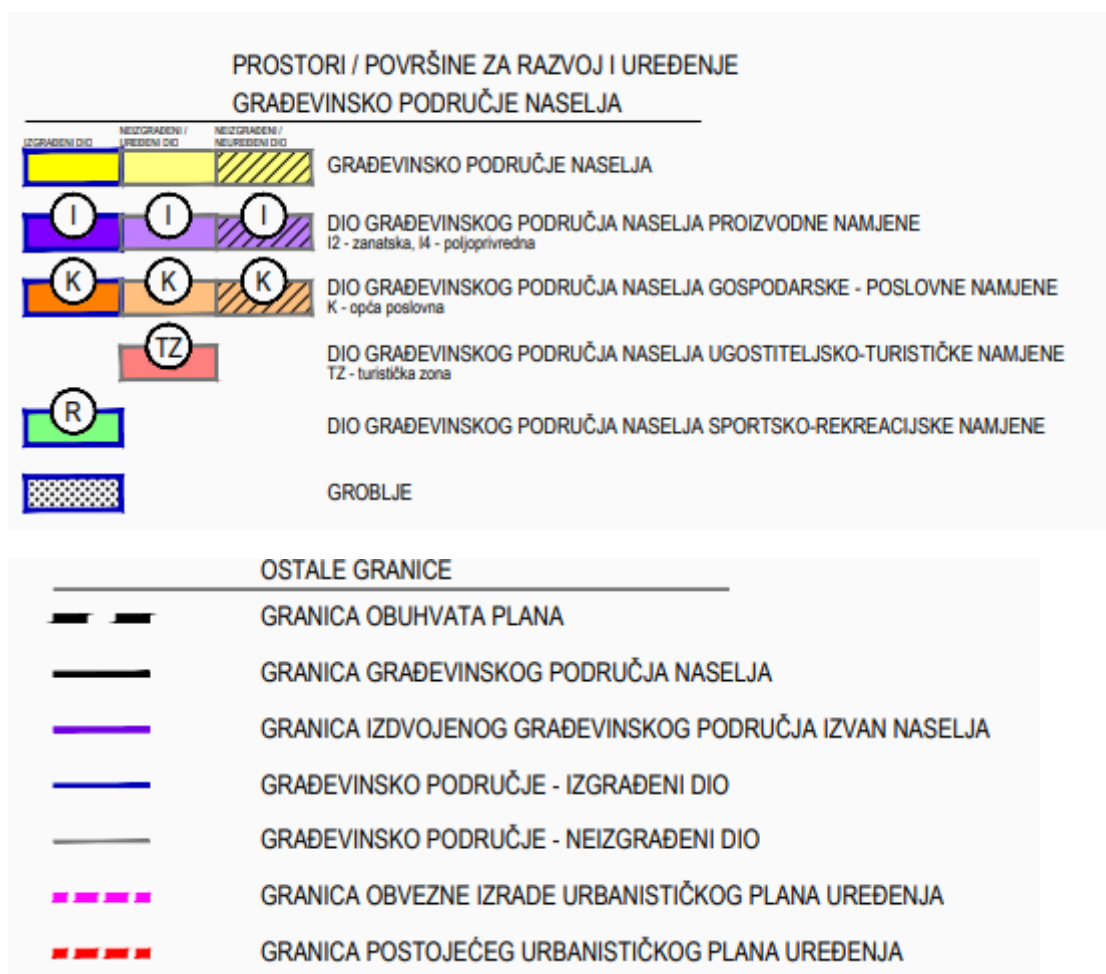
Izvor: III. izmjene i dopune ("Službene novine Grada Buzeta" br.: 02/05., 02/13., 01/18. i 05/22.)



Detalj za k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad



Legenda:



Opis nekretnine

K.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad - oranica u površini od 1513 m²

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet - Stari grad

Naselje

Goričica

Cjelina sa

/

Ograđeno

Ne

Oblik

Cca pravilan okvirne veličine cca 100 x 15 m

Rubni uvjeti čestice

Djelomično utvrđeni na terenu rubnjacima nogostupa i izgrađenog parkirališta na k.č. 1120/1 k.o. Buzet – Stari grad.

Status

Građevinsko zemljište

Izgrađenost

Nije utvrđena – neizgrađeno zemljište

Lokalni položaj nekretnine:

Dobar

Vrsta izgradnje u okruženju:

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

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnine se ne koristi – zatečene kao nepokošena livada.

Kategorija po Prav.

Zemljište I kategorije.

Tereti

Ništa

Bilješka

Zemljište cca pravilnog oblika okvirne veličine cca 100 x 15 m, skoro ravno, zatečeno kao pokošena livada

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. broj 69 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist KERT MARIJE u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

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

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1131 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist KERT MARIJE 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: Čestica ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu

Konstrukcija ulice: Do nekretnine se dolazi asfaltiranom prometnicom.

Priključci: Nekretnina je komunalno neopremljena.

Rubi uvjeti čestice: Samo djelomično vidljivo označene na terenu.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno

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

Razvojni potencijal

Dobar.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine, napomenuta ovim elaboratom, proizlaze samo iz prostorno - planske namjene čestica. – prometnica, parkiralište i zaštitno zelenilo.

Drugi uvjeti ograničenja u korištenju nisu utvrđeni.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta i UPU grada Buzeta na k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad mogućnost izgradnje objekta visokogradnje nije predviđena.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene

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

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

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

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

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

Uporabno svojstvo nekretnine definirano je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15., kao kakvoća nekretnine prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu

privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti, dok kakvoću nekretnine definira kao kvantitativne i kvalitativne uvjete koje je nekretnina imala u trenutku koji je prethodio prenamjeni zemljišta iz privatne u javnu namjenu - **načelo prethodnog učinka**.

Porezno stanje nekretnine:

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

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

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednost 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 tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda

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

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

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

Troškovna metoda

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

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

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

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

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

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

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

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

Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

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

Način procjena vrijednosti zemljišta

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

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

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

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

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

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 5. Pravilnika

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara i

- c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju: a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U trenutku koji prethodi donošenju UPU – a grada Buzeta kojim je dio čestice predviđen za izgradnju prometnice, parkirališta odnosno zaštitnog zelenila, je namjenu prema PPUG Buzeta – prostori/površine za razvoj i uređenje naselja - građevinsko područje naselja, mješovite, pretežito stambene namjene.

Slijedom navedenog predmetno zemljište u dijelu za koji se radi ovaj elaborat procjenjivati će se **kao zemljište mješovite, pretežito stambene namjene.**

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

U neposrednom okruženju na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> nisu evidentirane kupovine građevinskog zemljišta koje bi sa procjenjivanim zemljištem imale dovoljno podudarnih obilježja.

Slijedom navedenog podatke o kupovinama nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja pribavio sa šireg okruženja, također sa javno dostupnog portala eNekretnine..

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, sve 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.	1024/2/3	Buzet – Stari -Grad	1 524 659	GZ	921	29.000,00	31,48	01.07.2021.	
2.	862/2	Buzet – Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	30.000,00	32,61	28.11.2020.	
3.	862/11	Buzet – Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	20.000,00	29,28	20.11.2020.	
4.	259	Buzet – Stari -Grad	1.322 147	GZ GZ	1 198	34.143,00	28,50	09.09.2020.	
Prosjek:							30,47		
							+/- 30%		
							21,33 – 39,61 €/m ²		

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to 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	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1024/2/3	Buzet – Stari -Grad	1 524 659	GZ	921	29.000,00	31,48	01.07.2021.
2.	862/2	Buzet – Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	30.000,00	32,61	28.11.2020.
3.	862/11	Buzet – Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	20.000,00	29,28	20.11.2020.
4.	259	Buzet – Stari -Grad	1.322 147	GZ	1 198	34.143,00	28,50	09.09.2020.

Lokacija procjenjivanog zemljišta

- K.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad, Buzet, II. Istarske brigade, u obuhvatu UPU – a grada Buzeta

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

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

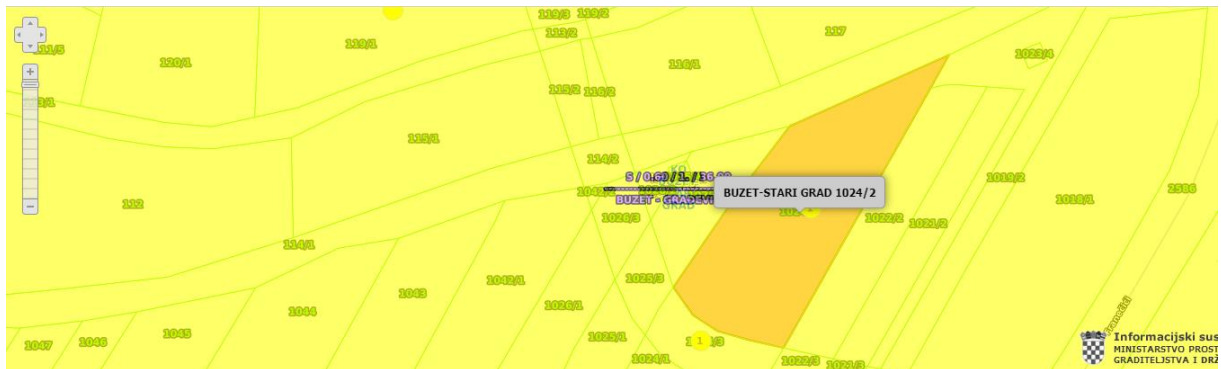


Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta :

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

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

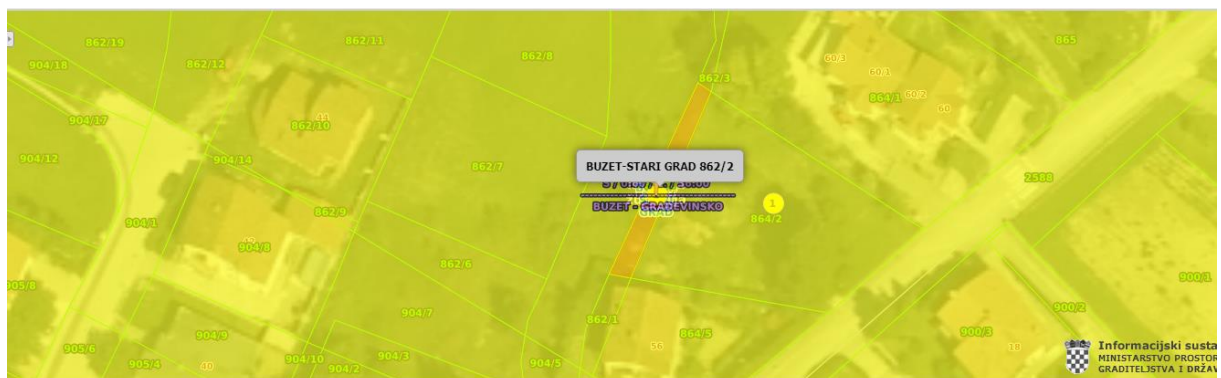
Cjenovni blok: Buzet – građevinsko



2/ K.č. 862/2/4 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Korenika

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

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko



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

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

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko



4/ K.č. 259 k.o. Buzet – Stari Grad,

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

Cjenovni blok: Sveti Martin – građevinsko



Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je početi od općih odnosa na tržištu uz primjenu 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 2023. godine (izvor : www.dsz.hr)

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

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

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

Indeks cijena stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. godine

Ažurirano : 03.10.2023.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58329>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,5%. U odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 5,3%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 12,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 13,9%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 3,2%, za Jadran za 2,5% i za Ostalo za 7,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,0%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 17,7%.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

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

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

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

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

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

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

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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 28. svibnja 2023. godine.

Ažurirano .. 03.10.2023. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeks-cijena-stambenih-nekretnina/>

2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
3	HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

99									
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
104									
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
106		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
107		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
108		Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	
109									
110	2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	
111		Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	
112		Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	
113		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	
114									
115	2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	
116		Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	
117									
118									

Procjena građevinskog zemljišta

A/ Procjena k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1121/1 upisana u zk. ul. 69 za k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 982 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 1131 za k.o. Buzet – Stari grada kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 982 m²

Površina zemljišta 982 m²
 Kategorija zemljišta **I. kategorija**
 Kig max = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta Buzet , ulica II Istarske brigade K.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad Datum zaključenja ugovora	G. Buzet Buzet – Franečići 1024/2/3 Buzet – Stari grad	G. Buzet Buzet - Korenika 862/2 Buzet – Stari grad	G. Buzet Buzet – Korenika 862/11 Buzet – Stari grad	G. Buzet Buzet – Franečići 259 Buzet – Stari grad
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta –982,00 m ²	921	920	683	1 198
5.	Iznos – cijena €/m ²	31,48 €/m ²	32,61 €/m ²	29,28 €/m ²	28,50 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena – Mješovita M, pretežito S	Mješovita M, pretežito S	Mješovita M, pretežito S	Mješovita M, pretežito S	Mješovita M, pretežito S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	31,48 €/m²	32,61 €/m²	29,28 €/m²	28,50 €/m²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	122,62	119,45	119,45	113,35
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 13. studenog 2023. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2023 – Q4/2023 = 165,78 + 8,00 = 173,78	173,78	173,78	173,78	173,78
11.	Faktor korekcije B/A	1,41	1,45	1,45	1,53
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²				

44,38 €/m²	47,28 €/m²	42,46 €/m²	43,61 €/m²
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20	1,20	1,20	1,20
		1,00 = + 0,00%	1,00 = + 0,00%	1,00 = + 0,00%	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 ... Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ne – 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 .. Da – država i lokalna cesta Koeficijent za preračunavanje	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Da – država i lokalna cesta Koeficijent za preračunavanje	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00
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 Dobra Koeficijent za preračunavanje	Dobra + 0,00	Dobra + 0,00	Dobra + 0,00	Dobra + 0,00
22.	Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 Kosina do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %

	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Klizište				
	Ne +/- 0,05				
	Da +/- 0,05 – 0,50				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Kosina				
24.	Cjenovni blok				
	Buzet – građevinsko	Buzet – građevinsko	Buzet – građevinsko	Buzet – građevinsko	Sveti Martin– građevinsko
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	- 10,00 %	- 10,00 %	- 10,00 %	- 10,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
26.	Ukupno korigirana cijena	39,94 €/m²	42,55 €/m²	38,21 €/m²	39,24 €/m²
27.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3+4) / 4 = (€/m ²)		39,985 €/m² .. zaokruženo 40,00 €/m²		

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

28.	Prosjek		40,00 €/m²		
	Medijan		- 39,075 €/m² -		
29.	Apsolutno odstupanje od medijana	0,865	3,475	0,865	0,165
30.	Relativno odstupanje od Medijana (%)	2,21	8,89	2,21	0,42
31.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	0,748	12,075	0,748	0,027
32.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 36: 3)		3,3995		
33.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		1,84		
34.	Dvostruka standardna devijacija		3,68		
35.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
36.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad unutar obuhvata UPU – a grada Buzeta iznosi **40,00 €/m²**

Tržišna vrijednost k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad iznosi **40,00 €/m² x 982 m² = 39.280,00 €**

Tržišna vrijednost k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad (zaokružena vrijednost) iznosi **39.000,00 €**

Napomena:

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

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

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

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

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

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivanih nekretnina.

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

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

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

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

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

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

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

Predmeti procjene nalaze se na području 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 zemljišta
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 69 za k.o. Buzet – Stari grad
- Posjedovni list broj 1131 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku

U Buzetu, 13. studenog 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: 2023-11-13-01

FOTO ELABORAT

K.Č. 1121/1 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 13. studenog 2023. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet Pogled na k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad
----	---



2.	Slika 2. Pogled na k.č. 1121/1 k.o. Buzet – Stari grad Pokošena livada
----	---



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 27. lipnja 2023. godine	List 32. (2)
--	---------------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUZET
 Stanje na dan: 13.11.2023. 20:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 69

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17026/2023
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1121/1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1121/1	ORANICA			982	
		ORANICA			982	
		UKUPNO:			982	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1252/1513 KERT MARIJA, ROĐENA 23. SVIBNJA 1930., OIB: 67251723099, RIJEKA, IVE VOJNOVIĆA 19	
3.	Suvlasnički dio: 261/1513 KERT MARIJA, OIB: 67251723099, IVE VOJNOVIĆA 19, 51000 RIJEKA	

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.11.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.11.2023. 20:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 1131

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1252/1513	KERT MARIJA, ROĐENA 23. SVIBNJA 1930., RIJEKA, IVE VOJNOVIĆA 19 (VLASNIK)	67251723099
261/1513	GRAD BUZET, 2.ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	77489969256

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1121/1	BARAKE	982	10		
			ORANICA	982			
Ukupna površina katastarskih čestica				982			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET-STARI GRAD
k.č.br.: 1121/1

Stanje na dan: 13.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



