



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

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o prodaji  
nekretnina*

*Izvjestitelj:  
Anica Milković Grbac dipl. ing. arh, Pročelnica Upravnog odjela za  
gospodarenje prostorom*



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET  
Gradonačelnik**

KLASA: 940-01/22-01/115  
URBROJ: 2163-3-04/01-22-3  
Buzet, 15. studenog 2022.

**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**

Privitak:

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



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

KLASA: 940-01/22-01/115  
URBROJ: 2163-3-04/01-22-2  
Buzet, 10. studenog 2022.

**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 dipl. ing. arh.

**Privitak:**

- Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke.

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), 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 \_\_\_\_\_ 2022., donosi slijedeću

## ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINA

### Članak 1.

Grad Buzet pristupa prodaji putem natjecanja slijedećih nekretnina:

#### 1. K.O. BUZET

- 1.1. 2850/19365 dijelova k.č. 2544/1, livada, ukupne površine 19365 m<sup>2</sup>, u naravi zemljište u gospodarskoj zoni Mala Huba 2, početna cijena ove nekretnine iznosi **522.000,00 kuna**, odnosno **69.281,31 euro**;
- 1.2. k.č. 2544/14, oranica, ukupne površine 2960 m<sup>2</sup>, u naravi zemljište u gospodarskoj zoni Mala Huba 2, početna cijena ove nekretnine iznosi **570.000,00 kn**, odnosno **75.652,00 eura**.

### 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.

### Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 940-01/22-01/115  
URBROJ: 2163-3-01/01-22-3  
Buzet, \_\_\_\_\_ 2022.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA  
PREDSJEDNIK  
Davor Prodan

# OBRAZLOŽENJE

## PРАВНА ОСНОВА ЗА ДОНОШЕНЈЕ ОВОГ АКТА

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 NJEGOVIM DONOŠENJEM

Temeljem dobivene procjene od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. procjembenim elaboratima od 15. lipnja 2020. godine i 26. travnja 2022. 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 168.971,87 kn/22.426,42 € koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini valjalo je učiniti navedeno.

## 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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto: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. 2544/1 K.O. BUZET**

**LOKACIJA:** **GRAD BUZET, BUZET , GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA**

**ELABORAT BROJ: 2021-04-26-09**

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE**



**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
**K.Č. 2544/1 K.O. BUZET**

U Buzetu, 26. travnja 2022. godine

**ANTE**  
**BANDIĆ**

Digitalno potpisao:  
ANTE BANDIĆ  
Datum: 2022.04.26  
20:55:01 +02'00'

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. 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.	Raspoloživa dokumentacija	str. 10.
9.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
10.	Svrha procjemenog elaborata	str. 10.
11.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 11.
12.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
13.	Podaci o naručitelju	str. 11.
14.	Podaci o nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
15.	Razvojni potencijal	str. 12.
16.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
17.	Opis nekretnina k.č. 2544/1 k.o. Buzet	str. 17.
18.	Zemljišno knjižno stanje	str. 18.
19.	Katastarsko stanje	str. 18.
20.	Lokacija	str. 18.
21.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 19.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
23.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 20.
24.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 21.
25.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 21.
26.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 21.
27.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 22.
28.	Opći vrijednosti odnosi na tržištu	str. 24.
29.	Pristup procjeni zemljišta	str. 24.
30.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 25.
31.	Procjena zemljišta – k.č. 2544/1 k.o. Buzet	str. 25.
32.	Zaključci i zaključak nakon provedene analize	str. 28.
33.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 20.
34.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 29.
35.	Prilozi	str. 31.
36.	Foto elaborat	str. 31.
37.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2789 za k.o. Buzet	str. 34.
38.	Prijepis posjedovnog lista broj 846 za k.o. Buzet	str. 37.
39.	Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/1 k.o. Buzet	str. 40.



**Ante Bandić, ing. građ.**  
**stalni sudski vještak za područje**  
**graditeljstva i procjenu nekretnina**  
 N. Goričica 4,  
 52 420 Buzet  
 Mob: 098 652 918  
 E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
 E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)  
 Ovlaštenje: 4-Su-21/09-  
 Županijski sud u Puli  
 Ovlaštenje: 4-Su-08/17 -2  
 Trgovački sud u Pazinu

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

## **ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

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 narudžbe koja se definira kao:

1. k.č. 2544/1 k.o. Buzet, knjižena kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 2789 za k.o. Buzet, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet također kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 26. travnja 2021. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

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

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

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

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

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



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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 25. travnja 2022. 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 26. travnja 2022. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. K.č. 2544/1 k.o. Buzet, knjižena kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 2789 za k.o. Buzet, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet također kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište. **3.550.000,00 kn**

	Lokacija nekretnine		
A.	Županija	Istarska	
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet	
A.2.	Naselje	Buzet	
A.3.	Predmet procjene	K.č. 2544/1 k.o. Buzet	/ 19.365,00 m <sup>2</sup> /
B.	Kat. općina i zk. ul	K.o. Buzet, zk. ul. 2789	
B.1.	Vlasnik	GRAD BUZET	
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET	
B.3.	Nekretnina	Građevinsko zemljište	
C.	Pravni status	Građevinsko zemljište I kategorije	
C.1.	Cjelina sa	-	
C.2.			

<b>UKUPNO:</b>	<b>3.550.000,00 kn</b>
----------------	------------------------

**3.550.000,00 kn i/ili 469.759,59 €**  
**- prosječno 183,32 kn/m<sup>2</sup> ili 24,26 €/m<sup>2</sup> -**

#### Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 26. travnja 2022. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,55705700 kn**

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

S poštovanjem.

**Buzet: 26. travnja 2022. godine**

**Izradio:**

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

## **OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE**

- Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



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

#### RJEŠENJE

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

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

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

#### Obrazloženje

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

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

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

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

ADRIJANA LABINJAN  
SKOK

Vrijeme potpisivanja:  
29.12.2020  
12:09:08



Č-18  
G-TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Predsjednica suda

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@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)  
 E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
 Ovlaštenje: 4-Su-21/09-  
 Županijski sud u Puli  
 Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2  
 Trgovački sud u Pazinu

**Buzet, 26. travnja 2022. 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 narudžbe.

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

**Narudžbom** je zatražena izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koje se definira kao:

1. k.č. 2544/1 k.o. Buzet, knjižena kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 2789 za k.o. Buzet, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet također kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 26. travnja 2022. 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: 26. travnja 2022. godine**

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

#### **Dan kakvoće: 25. travnja 2022. godine odnosno dan izrade ovog elaborata**

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njenih 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 nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi.

### Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine – nekretnina rađena je korištenjem 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, Sn.G.B. broj 02/05, 02/13 i 01/18.
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 01/19.
- 7) Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Mala Huba II („Službene novine Grada Buzeta“, broj 6/07., 7/08. i 04/11),
- 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, 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](http://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 – knjiženog i katastarskog operata.

### Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica

### Podaci o nekretnini

#### Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjernične struke nije izvršena.

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

#### Položaj

Nekretnine se nalaze u gospodarskoj zoni Mala Huba II.

#### Makrolokacija nekretnina

Nekretnine se nalazi u gospodarskoj zoni Mala Huba II

K.č. 2544/1 k.o. Buzet

Ova k.č. neposredno graniči sa:

- sjeverozapadne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem u naravi neuređenom prometnom površinom k.č. 6801/2 k.o. Buzet

- sjeverne i sjeveroistočne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 2544/5, 2544/3, 2550/6, 2550/8 i 2548/1 k.o. Buzet te prometnom površinom k.č. 2550/7 k.o. Buzet,
- sa jugoistočne strane ova k.č. graniči sa neizgrađenim građevinskim zemljištem 2544/2 i 2544/9 k.o. Buzet
- sa južne i jugozapadne strane ova k.č. graniči sa neizgrađenim građevinskim zemljištem 2544/2, 2540, 2544/7 i 2544/4 k.o. Buzet

### Povezanost

Dobra.

Do k.č. 2544/1 k.o. Buzet može se pristupiti asfaltiranom prometnicom k.č. 2550/5 k.o. Buzet.

### Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju nekretnine nalaze se kako je već navedeno neizgrađena građevinska zemljišta, dok se prve gospodarske građevine nalaze sa sjeveroistočne strane na udaljenosti od cca 80 m.

### Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Do gospodarske zone vodi državna cesta a kroz zonu cesta sa asfaltiranim kolnikom, niskog intenziteta prometa širine za dvosmjerni promet.

Rubi uvjeti čestice: Nisu definirani niti vidljivo označeni na terenu.

### Sadašnje korištenje

Čestice se ne koriste, čestica je zatečena kao neodržavani pašnjak.

### Najamno stanje

Najamno stanje nekretnine nije utvrđeno niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

### Razvojni potencijal

Dobar.

### Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (<http://www.buzet.hr>) odnosno Urbanističkim planom uređenja gospodarske zone Mala Huba II katastarska čestica smještena je unutar izdvojenog građevinskog područja gospodarske namjene - proizvodne (II) ,u kojemu je mogući smještaj gospodarskih objekata – proizvodnih, pretežito industrijskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s Planom.

Na površinama oznake G2 i G3 ( k.č. 2544/1 k.o. Buzet ) mogu se graditi samostojeća građevina ili sklop građevina proizvodne pretežito industrijske namjene I1 ili zanatske proizvodne namjene, te odgovarajuće prateće i poslovne namjene, pod slijedećim uvjetima:

#### Članak 11b.

- (1) Na površinama oznake **G2** se može graditi samostojeća građevina ili sklop građevina proizvodne pretežito industrijske namjene I1 ili zanatske proizvodne namjene, te odgovarajuće prateće i poslovne namjene.
- (2) Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi najmanje  $kig=0,1$  i najviše  $kig=0,4$ .
- (3) Koeficijent iskorištenosti iznosi najmanje  $kis=0,1$  i najviše  $kis=0,92$ .
- (4) Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 5 etaža. Najveća dopuštena visina građevina iznosi 20,0 m. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine 5,0 m.
- (5) Iznimno se, isključivo iz dokazanih proizvodno-tehnoških potreba, na najviše 10 % površine građevne čestice i na najviše 2.500 m<sup>2</sup> mogu najviše u okviru dva sklopa planirati građevine visine do 24,0 m.

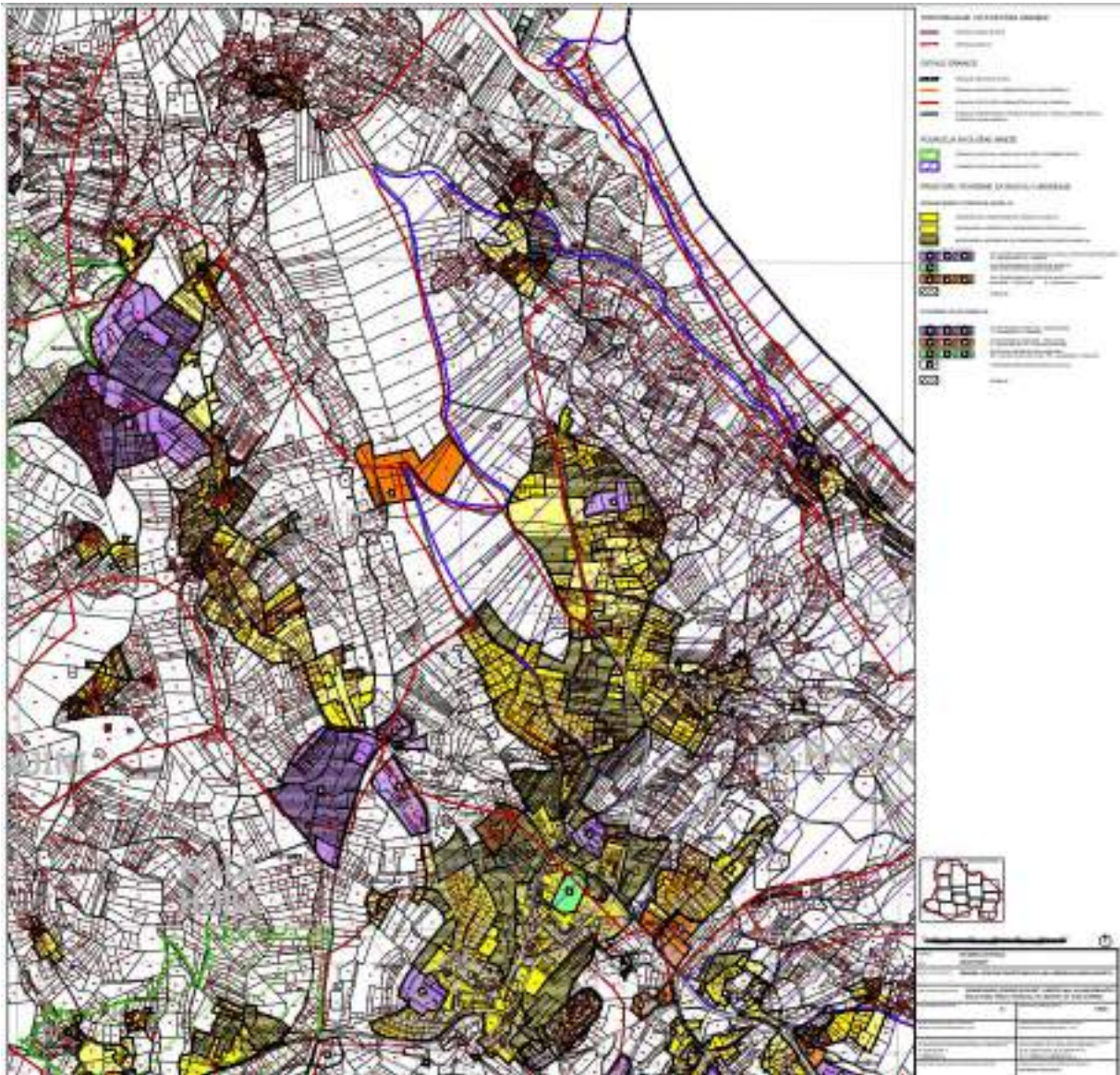
#### Članak 11c.

- (1) Na površinama oznake **G3** se može graditi samostojeća građevina ili sklop građevina proizvodne pretežito industrijske namjene I1 ili zanatske proizvodne namjene, te odgovarajuće prateće i poslovne namjene.
- (2) Koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi najmanje  $kig=0,1$  i najviše  $kig=0,4$ .
- (3) Koeficijent iskorištenosti iznosi najmanje  $kis=0,1$  i najviše  $kis=0,92$ .
- (4) Najveća dopuštena visina građevina iznosi 9,0 m. Nadstrešnice su najveće dopuštene visine 5,0 m.
- (5) Najveći dopušteni broj etaža građevine iznosi 2 etaže uz mogućnost izgradnje 3 etaže na najviše 1/3 izgrađene površine građevine (floorno projekcije).

### Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.1.

Izvor: <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/Gra%C4%91evinska-4.1.pdf>



Detalj:





### Legenda:



#### TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

-  GRANICA GRADA SLUZETA
-  GRANICA NASELJA

#### OSTALE GRANICE




-  GRANICA OBLIVATA PLANA
-  GRANICA OBAVEZNOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
-  GRANICA POSTOJEĆEG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
-  GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA IŽVAN NASELJA

#### PODRUČJA EKOLOŠKE MREŽE

-  PODRUČJA OČUVANJA ZNAČAJNA ZA VRSTE I STANIŠNE TIPOVE
-  PODRUČJA OČUVANJA ZNAČAJNA ZA PTICE

#### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

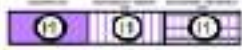
##### GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

-  OGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEZGRADENI I UREĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEZGRADENI I NEUREĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PROIZVODNE NAMENE  
14 - poljoprivredna, 12 - zanatska

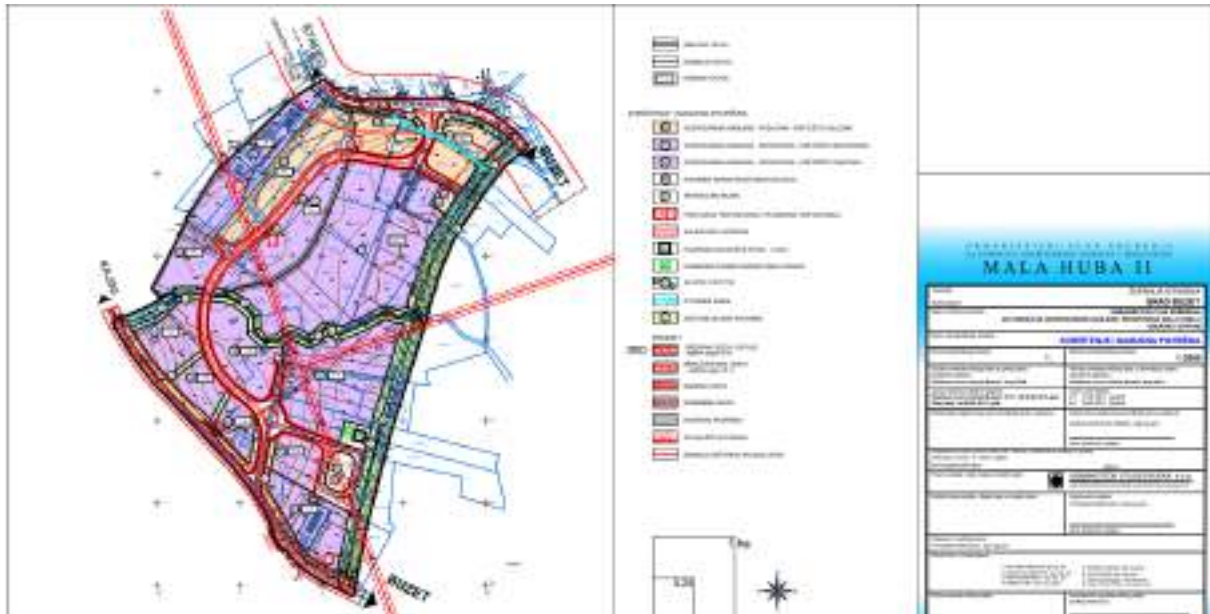
## POVRŠINE IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA  
11 - industrijska, 12 - zanatska

## Izvod iz Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Mala Huba II

Izvor: <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/karte-UPU-MALA-HUBA-2.pdf>



## Detalj:



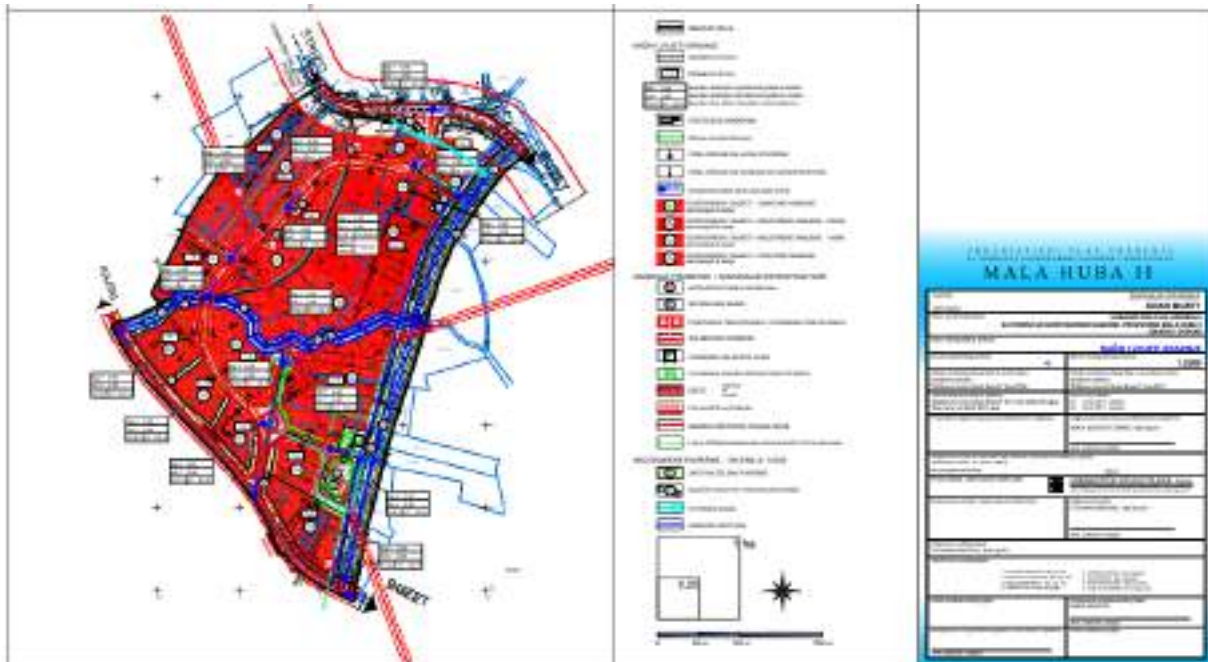
## Legenda:



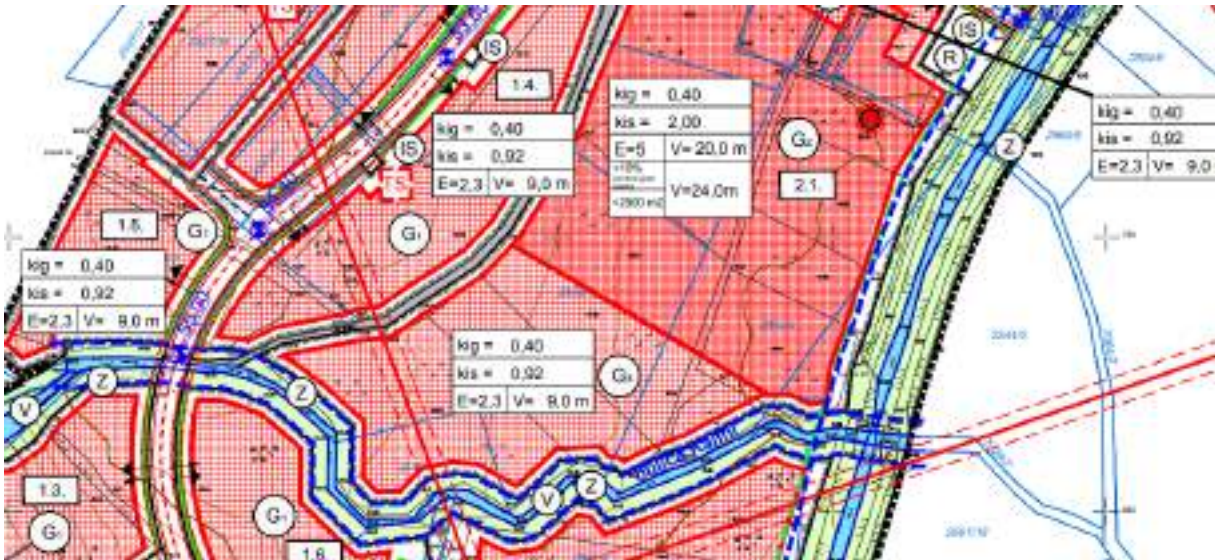
## KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO USLUŽNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO ZANATSKA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	RETENCIJSKI BAZEN
	POSTOJEĆA TRAFOSTANICA / PLANIRANA TRAFOSTANICA
	DALEKOVOD I KORIDOR
	PLANIRANO SKLADIŠTE PLINA - I. FAZA
	PLANIRANA PLINSKA REDUKCIJSKA STANICA
	BUJIČNI VODOTOK
	OTVORENI KANAL
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE



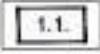
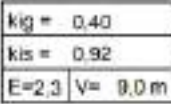
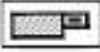








## Kartografski prikaz 4 – NAČINI I UVJETI GRADNJE



Detalj:



Legenda:

-  OBUHVAT UPU-A
- NAČIN I UVJETI GRADNJE**
-  GRANICA PLATOVA
-  OZNAKA PLATOVA
-  dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice  
dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice  
dopušteni broj etaža i dopuštena visina građevine
-  POSTOJEĆA GRAĐEVINA
-  REGULACIJSKI PRAVAC
-  PRIKLJUČENJE NA JAVNU POVRŠINU
-  PRIKLJUČENJE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
-  ORJENTACIJSKE NIVELACIJSKE KOTE
-  GOSPODARSKI OBJEKTI - ZANATSKJE NAMJENE  
samostojeći ili sklop
-  GOSPODARSKI OBJEKTI - INDUSTRIJSKE NAMJENE - VISOKI  
samostojeći ili sklop
-  GOSPODARSKI OBJEKTI - INDUSTRIJSKE NAMJENE - NISKI  
samostojeći ili sklop
-  GOSPODARSKI OBJEKTI - POSLOVNE NAMJENE  
samostojeći ili sklop

Opis nekretnine

K.č. 2544/1 k.o. Buzet



K.č. 2544/1 k.o. Buzet, knjižena kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 2789 za k.o. Buzet, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet također kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

### Opći podaci

Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet
Naselje	Gospodarska zona Mala Huba
Cjelina sa	-
Ograđeno	Ne
Oblik	Nepravilan, okvirne veličine cca 170 x 215 m
Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni niti vidljivi na terenu.
Status	Građevinska zemljišta
Izgrađenost	Nije utvrđena - 0 %
Lokalni položaj nekretnine:	Dobar
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju nema izgrađenih objekata
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečena kao neodržavani pašnjak.
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište I. kategorije
Tereti	Ništa.
Napomena:	Ništa.

### Bilješka

Zemljišta koje se procjenjuje je nepravilnog oblika okvirne veličine cca 170 x 215 m, približno ravno, zatečeno kao neodržavani pašnjak.

Zemljište graniči sa lokalno asfaltiranom prometnicom. .

Površinom i oblikom zemljište je raspoloživo za gradnju bez ikakvog ograničenja sa prostorno – planskog naslova.

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

### Vanjsko uređenje nekretnine

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

### Zemljišno - knjižno stanje

#### K.č. 2544/1 k.o. Buzet

Katastarska čestica 2544/1 k.o. Buzet dolazi upisana u zk. ul. 2789 za k.o. Buzet 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) zemljišnoknjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č. 2544/1 k.o. Buzet nema zabilježen spor.

U teretovnici (C) zemljišnoknjižnog uloška ove čestice na dan vrednovanja priležila je zabilješka služnosti postavljena i održavanje vodovodnog ogranka u korist Istarskog vodovoda d.o.o. Buzet.

### Katastarsko stanje

#### K.č. 2544/1 k.o. Buzet

Katastarska čestica 2544/1 k.o. Buzet dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 846 za k.o. Buzet koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA.

### Lokacija

K.č. 2544/11 k.o. Buzet nalazi se u naselju Buzet kako se može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



### Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Nisu utvrđeni

Topografija nekretnina/a: Približno ravna, prema vizualnoj ocjeni

### Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Čestica ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu

Konstrukcija ulice: Do k.č. dolazi se asfaltiranom uređenom prometnicom širine za odvijanje dvosmjernog prometa.

Prometnica nema uređene nastupe uz rubove.

Priključci: Nekretnina nema važeće priključke na komunalnu infrastrukturu

Rubi uvjeti čestica: Nisu definirani niti vidljiv 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 nisu utvrđena.

### Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

#### Zemljište - k.č. 2544/1 k.o. Buzet

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima UPU – a Mala Huba II, K.Č. 2544/1 K.O. Buzet definirana je kao građevinsko zemljište sa sljedećim atributima izgradnje za:

-sjeveroistočni dio čestice u površini od cca 9700 m<sup>2</sup>

Ki<sub>gmax</sub>= 0,40,

E mak = 5 etaža

**Ki<sub>smax</sub> = 2,0**

-jugozapadni dio čestice u površini od cca 9665 m<sup>2</sup>

Ki<sub>gmax</sub>= 0,40

E mak = 3 etaža

**Ki<sub>smax</sub> = 0,92**

### Porezno stanje nekretnina:

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

1. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,

3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njenih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na:

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

Porezna osnovica:

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

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

## ODREĐIVANJE 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 tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

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

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

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

### Poredbena metoda

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

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

### Prihodovan metoda

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

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama 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 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**

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).

### **Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta - odabir metode**

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

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa poredbenog područja koje sa procijenjenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (članak 57. stava 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i članak 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U bližem okruženju procjenjivanog zemljišta ne postoje relevantni podaci ( ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) slijedom čega sam u širem okruženju sa sličnih poredbenih područja iste katastarske općine, istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja pribavio podatke o kupovinama zemljišta gospodarske namjene kakve je uostalom namjene zemljište za koje se radi ovaj elaborat.

Na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>. u širem okruženju ima registriranih kupovina zemljišta koje sa procjenjivanim nekretninama imaju dovoljno podudarnih obilježja ( čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15), sa sve kako slijedi.

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

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

1.	2544/5/3/10 i 2550/6 2550/5	Buzet	1 582 167	GZ – K1	5 222	943 000	179,00	10.01.2020.	
		Buzet	1 315 892	GZ - K1	914	193 500	212,00	04.08.2020.	
2.	2551/6	Buzet	1 243 518	GZ – K1	1 644	335 000	204,00	20.12.2019.	
3.	2280/8/5/3/2/1	Buzet	1 247 789	GZ – K1	9575	1 997 057	209,00	02.09.2019.	
							804,00		
							Prosjek:	201,00	
								+/- 30%	
								140,70 – 261,30	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču u daljnji izračun – analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzeti sve četiri navedene kupovine iako su tri kupovine dovoljne za izračun cijene procjenjivanog zemljišta. ( Članak 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

Dakle u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina m <sup>2</sup>	Cijena kn	Cijena kn /m <sup>2</sup>	Ugovor (datum)	
1.	2544/5/3/10 i 2550/6	Buzet	1 582 167	GZ – K1	5 222	943 000	179,00	10.01.2020.	
2.	2550/5	Buzet	1 315 892	GZ - K1	914	193 500	212,00	04.08.2020.	
3.	2551/6	Buzet	1 243 518	GZ – K1	1 644	335 000	204,00	20.12.2019.	
4.	2280/8/5/3/2/1	Buzet	1 247 789	GZ – K1	9575	1 997 057	209,00	02.09.2019.	
							Prosjek:	228,78	
								+/- 30%	
								160,15 - 297,41	

### Razmatranje:

1/ K.č. 2544/5/3/10 i 2550/6 k.o. Buzet, gospodarska zona Mala Huba

Izvor: <https://geoportaldgu.hr/>





2/ K.č. 2550/5 k.o. Buzet, gospodarska zona Mala Huba

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



3/ K.č. 2551/6 k.o. Buzet, gospodarska zona Mala Huba

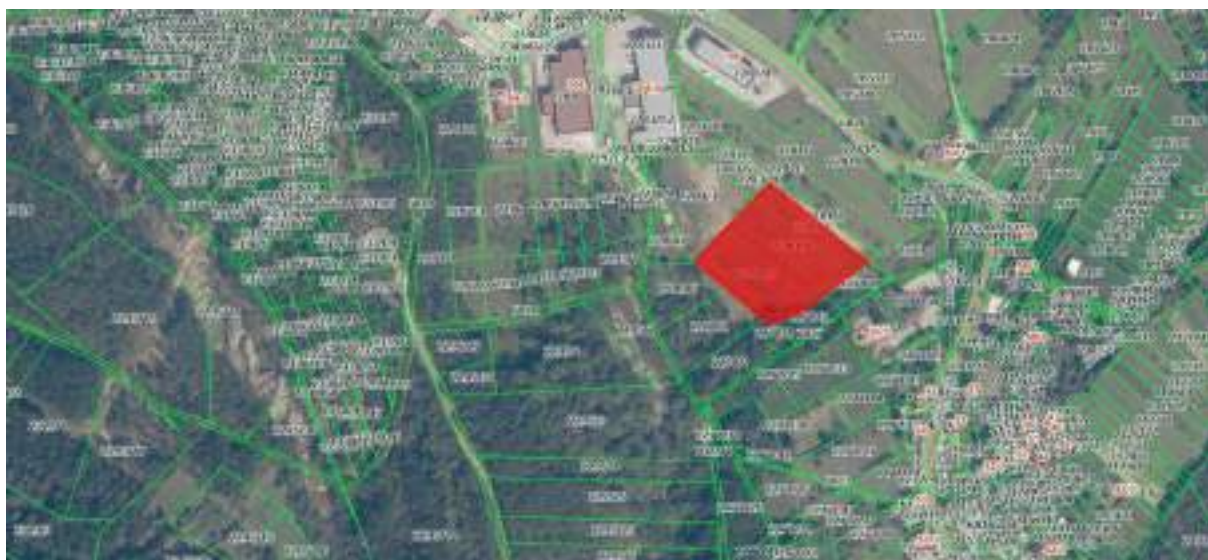
Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



4/ K.č. 2280(8/5/3/1 k.o. Buzet , gospodarska zona Mažinjica, Buzet

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

( Prostorni plan uređenja Grada Buje- Buie – zemljište gospodarske namjene).



### **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne 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.

### **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](http://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.

### **Pristup procjeni zemljišta**

#### **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 jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom 1, za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom koji je manji od 1 i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od promatranog obilježja usporedive nekretnine.

### Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 26. travnja 2020. godine.

Ažurirano. 11.04.2022. godine

Izvor: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2019/13-01-02\\_02\\_2019.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/13-01-02_02_2019.htm)

A		B	C	D	E	F	G	H
1	13.14.							
2	<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
3	<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> <small>REPUBLICAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
7			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
8	Godina	Trinajesečje	Ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostala
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
85	2017	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	98,71	108,17	102,69	106,58	100,83
87		Q3	105,13	97,76	108,85	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,18	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	109,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	109,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,38	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	107,89	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								

## Procjena

### 1. Procjena k.č. 2544/1 k.o. Buzet

K.č. 2544/1 k.o. Buzet, knjižena kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 2789 za k.o. Buzet, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet također kao livada u površini od 19 365 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište.

**Proračun za jugozapadni dio čestice – površine 9.665,00 m<sup>2</sup>**

Površina zemljišta 19 365 m<sup>2</sup>  
 Kategorija zemljišta I. kategorija  
**Kis = 0,92**  
 Teret Služnost voda  
 Napomena: Ništa.

	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
<b>A/ Opći podaci</b>				
2. Lokacija zemljišta	Buzet Mala Huba	Buzet Mala Huba	Buzet Mala Huba	Buzet Mažinjica
K.č. 2544/1	2544/5/3/10 i 2550/6	2550/5	2551/6	2280/8/5/3/2/1
1. Datum zaključenja ugovora	Buzet 10.01.2020.	Buzet 04.08.2020.	Buzet 20.12.2019.	Buzet 02.09.2019.
3. Izvor podataka				
<a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4. Površina zemljišta <b>6 665 m<sup>2</sup></b>	5 222	914	1 644	9575
5. Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	179,00 kn/m <sup>2</sup>	212,00 kn/m <sup>2</sup>	204,00 kn/m <sup>2</sup>	209,00 kn/m <sup>2</sup>
6. Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2. Namjena - II	K1	K1	K1	K1
7. Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	<b>179,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>212,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>204,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>209,00 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>				
9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	109,31	113,35	109,64	103,98
10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 12. travnja 2022. ( Ostalo ) Korekcija za period Q4/2021 – Q2/2022 = 124,37 + 2,00 = <b>126,37</b>	<b>126,37</b>	<b>126,37</b>	<b>126,37</b>	<b>126,37</b>
11. Faktor korekcije B/A	1,16	1,11	1,15	1,22
12. Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>	<b>208,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>235,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>235,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>255,00 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>				
13. Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	0,92	0,92	0,92	1,00
14. Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	0,92 <b>1,00 =</b> <b>+0,00 %</b>	0,92 <b>1,00 =</b> <b>+0,00 %</b>	0,92 <b>1,00 =</b> <b>+0,00 %</b>	0,92 <b>0,95 =</b> <b>-5,00 %</b>
15. Arondacijska površina – Prilog 12.				

	Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Da – služnost postave vod. ogranka				
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ništa	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				
	Da – prašina drobilice				
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Zadovoljavajuća	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
	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 - NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
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	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće				

	eksploatirati				
	Drvena masa				
	Rudno blago				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
	Nepravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	- iskoristiv za gradnju				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Priprema za izgradnju				
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	NE – močvarno zemljište potrebna sanacija	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
<b>29.</b>	<b>Kontrola</b>				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	<b>-25,00 %</b>	<b>-25,00 %</b>	<b>-25,00 %</b>	<b>- 30,00 %</b>
	čl. 19. Pravilnika ..				
30.	Ukupno korigirana cijena	<b>156,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>176,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>176,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>179,00 kn/m<sup>2</sup></b>
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m <sup>2</sup> )		<b>171,75 kn/m<sup>2</sup></b>		
<b>D/</b>	<b>Kontrola – statistička obrada podataka</b>				
32.	Prosjek		<b>171,75 - zaokruženo</b>	<b>172,00 kn/m<sup>2</sup></b>	
	Medijan		<b>- 176,00</b>	<b>-</b>	
33.	Apsolutno odstupanje od medijana				
		20,00	0,00	0,00	3,00
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	11,36	0,00	0,00	1,70
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	400,00	0,00	0,00	9,00
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		102,25		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		10,11		
37.	Dvostruka standardna devijacija		20,22		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak 1 : ( za jugozapadni dio čestice )**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost jugozapadnog dijela zemljišta k.č. 2544/1 k.o. Buzet za/ sa Kis = 0,92 iznosi **172,00 kn/m<sup>2</sup>**,

**odnosno.. 172,00 kn/m<sup>2</sup> x 9.665,00 m<sup>2</sup> = 1.662.380,00 kn**



**Izračun tržišne vrijednosti sjeveroistočnog dijela k.č. 2544/1 k.o. Buzet površine 2500 m<sup>2</sup> unutar koje je moguće koristiti Kis = 2,00**

Koeficijent za preračunavanje prema funkcionalnom obliku:

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

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 0,92$  iznosi 0,9594

Koeficijent preračunavanja  $K_{is} = 2,00$  iznosi 1,4485

Tržna cijena zemljišta za  $K_{is} = 0,92$  iznosi  $TC^{0,92} = 172,00 \text{ kn/m}^2$

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

Prema izrazu:

$$TC^{2,00} = 172,00 \text{ kn/m}^2 \times (1,4485 / 0,9594) = 171,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,50 = \mathbf{258,00 \text{ kn/m}^2} \dots$$

#### **Zaključak 2 ( za sjeveroistočni dio čestice ):**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost sjeverozapadnog dijela zemljišta k.č. 2544/1 k.o. Buzet površine 2500 m<sup>2</sup> unutar koje je moguće koristiti Kis = 2,00 iznosi **258,00 kn/m<sup>2</sup>**,

- odnosno.. **258,00 kn/m<sup>2</sup> x 2500,00 m<sup>2</sup> = 645.000,00 kn**

- ( **9.700,00 – 2.500 = 7.200,00 m<sup>2</sup> ... odnosno.. 172,00 kn/m<sup>2</sup> x 7200,00 m<sup>2</sup> = 1.238.400,00 kn**

#### **Tržišna vrijednost nekretnine :**

Tržišna vrijednost sjeveroistočnog dijela k.č. sa  $K_{is} = 2,00 = 645.000,00 \text{ kn}$

Tržišna vrijednost sjeveroistočnog dijela k.č. sa  $K_{is} = 0,92 = 1.238.400,00 \text{ kn}$

Tržišna vrijednost jugozapadnog dijela k.č. sa  $K_{is} = 0,92 = 1.662.380,00 \text{ kn}$

**Ukupno tržišna vrijednost nekretnine = 3.545.780,00 kn**

**Tržišna vrijednost nekretnine ( zaokružena vrijednost ) 3.550.000,00 kn**

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

#### **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 31. kolovoza 2021. godine 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**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 26. travnja 2022. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,55705700 kn**

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:**

- Foto elaborat
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2789 za k.o. Buzet
- Prijepis posjedovnog lista broj 846 za k.o. Buzet
- Kopija katastarskog plana za k.č. 2544/1 k.o. Buzet

**U Buzetu, 26. travnja 2022. 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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Naručitelj: GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje prostorom**

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2022-04-25-09

**FOTO ELABORAT**

K.Č. 2544/1 K.O. BUZET

Buzet, 25. travnja 2021. godine

**Snimio:**

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje

graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet, Mala Huba Pogled na središnji dio k.č. 2544/1 k.o. Buzet
----	---



2.	Slika 2. Pogled na zapadni dio k.č. 2544/1 k.o. Buzet
----	---



<b>Snimio i posložio:</b> Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 25. travnja 2022. godine	<b>List 32 (2)</b>
---	--------------------

3.	Slika 3. Lice mjesta, Buzet, Mala Huba
	Pogled na južni dio k.č. 2544/1 k.o. Buzet



4.	Slika 4. Pogled prema istočnom dijelu k.č. 2544/1 Buzet.



<b>Snimio i posložio:</b> Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 25. travnja 2022. godine	<b>List 34 (3)</b>
---	--------------------





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET  
Stanje na dan: 23.04.2022. 22:45

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302066, BUZET

Broj ZK uložka: 2789

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3183/2021  
Aktivne plombe: Z-431/2022

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	279/ZGR	RUŠEVINA			47	
2.	347/9 ZGR	RUŠEVINA			28	
3.	511/1 ZGR	NEPLODNO			36	
4.	573/5	PAŠNJAK			727	
5.	870/1	ORANICA			219	
6.	890/17	ŠUMA			1014	
7.	896/2	LIVADA			579	
8.	1620/2	ŠUMA			65	
9.	1766/1	PAŠNJAK			58	
10.	1766/2	PAŠNJAK			76	
11.	1766/3	PAŠNJAK			68	
12.	1766/4	PAŠNJAK			43	
13.	2544/1	LIVADA			19365	
14.	2544/7	LIVADA			254	
15.	2544/8	LIVADA			287	
16.	2550/6	LIVADA			1067	
17.	2550/7	LIVADA			338	
18.	2550/10	LIVADA			514	
19.	2551/3	PAŠNJAK			439	
20.	2551/4	CESTA			1346	
21.	2551/6	PAŠNJAK			730	
22.	3214/6	KUĆA I DVORIŠTE			186	
23.	4307/4	PAŠNJAK			845	

Katastarska općina: 302066, BUZET

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2789

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
24.	4313	PAŠNJAK			1190	
25.	4314	PAŠNJAK			324	
26.	4398/1	LIVADA			535	
27.	4403/40	PAŠNJAK			2640	
28.	4439/7	NEPLODNO			339	
29.	4439/8	PUT			143	
30.	4439/9	NEPLODNO			80	
31.	4451	NEPLODNO			1000	
32.	6953/7	PUT			611	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>15287</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>GRAD BUZET</b>		
1.3	Zaprimljeno 03.03.2017.g. pod brojem Z-6394/2017  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, TABULARNA ISPRAVA 19.01.2017, upisuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača Br. 5 M za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisanoj u A te uknjižba prava vlasništva na istoj.	
1.4	Zaprimljeno 27.07.2017.g. pod brojem Z-22289/2017  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Odbija se prijedlog predlagatelja Adria Eta d.o.o. Zagreb, OIB: 23171287393 iz Zagreba, Gramača br. 5 m za uknjižbu prava građenja na teret k.č. 2544/1 upisane A, temeljem Tabularne izjave Klasa: 943-01/14-01/104, Urbroj: 2106/01/03-17-33 od 26. lipnja 2017. (ovjerenu kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-2362/17) i Ugovor o osnivanju prava građenja sklopljenog dana 19. siječnja 2017 godine (ovjerenog kod javnog bilježnika Miodraga Ivkovića u Buzetu pod posl. br. OV-164/17)	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Primlj. 5.prosinca 1997. ZS 28/97 Na temelju ugovora br. 002 od 23.09.1997. i čl. 29 Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavensko komunističke vladavine (NN 92/96) zabilježuje se pravo provokupa prijašnjeg vlasnika dvosobnog stana na drugom katu, ulaz jedan, desno, zgrade u Buzetu, Ul. J. Fabijančića 2, sagrađene na k.č.br. 3/1, upisanoj u A, a koji je stan upisan u poduložak br. 290 knjige položenih ugovora za k.o. Buzet, kao vlasništvo Edija Flego iz Buzeta, J. Fabijačića 2.		
<b>2.</b>			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primlj. 4. svibnja 2004. Z 340/04 Sa pripisom kat.čest.br. 6822/2 u A, prenaša se i sljedeći upis: Primlj. 5. travnja 2004. Z 262/04 Temeljem ugovora o ulasku u posjed i ustanovljenju prava služnosti od 26.ožujka 2004. i elaborata nepotpunog izvlaštenja, koji se nalazi u ovom, zbirci isprava pod br. Z 165/04 uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i rekonstrukcije, te održavanja kolektora "Štrped" u širini od pet metara položene kanalizacijske cijevi, a sve prema trasi označenoj u Elaboratu na teret kat.čest.br. 6823,6812,6822/1,6822/2,6809 i 6824, upisanih u A, u korist: <b>"PARK-A" D.O.O. , BUZET, SPORTSKA KBR. 1</b></p>		
3.			
3.1	<p>Primlj. 18. studenog 2004. Z 1225/04 Temeljem ugovora o ulasku u posjed i ustanovljenju prava služnosti od 4.11.2004. i elaborata nepotpunog izvlaštenja br. 128/2004 od studenog 2004., uknjižuje se pravo služnosti na teret k.č.br. 4307/2 i 4398/1 upisanih u A, kao poslužnog dobra, vlasništvo Grada Buzeta, u svrhu izgradnje, izvođenja radova u izgradnji i rekonstrukciji ili održavanju fekalne kanalizacije-kolektora "Pintori-Sv. Ivan" pri čemu izvođači radova mogu koristiti pojas od 4 m poslužnog dobra na trasi, u korist: <b>"PARK-A" D.O.O. , BUZET, SPORTSKA KBR. 1</b></p>		
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-1490/06 Temeljem Ugovora o ulasku u posjed i ustanovljenju prava služnosti od 22. prosinca 2006. godine i Elaborata nepotpunog izvlaštenja broj 35-06 od prosinca 2006. godine uknjižuje se pravo služnosti na teret kat.čest.broj 3964, upisane u A, kao poslužnog dobra, vlasništvo Grada Buzeta, u svrhu izgradnje fekalne i oborinske kanalizacije - kolektora "Stari grad", te u svrhu izvođenja radova u izgradnji i rekonstrukciji ili održavanju pomenutog kolektora, pazeći da se poslužno dobro u najmanjoj mjeri oštećuje, pri čemu ovlaštenik, odnosno izvođači radova mogu koristiti pojas od 4m poslužnog dobra, u korist: <b>"PARK" D.O.O. BUZET, BUZET, SPORTSKA ULICA KBR. 1</b></p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 20.05.2016.g. pod brojem Z-14960/2016  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3214/6, UGOVOR O USTANOVLENJU PRAVA SLUŽNOSTI 14.04.2016, PUNOMOĆ ORIGINAL SE NALAZI U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POSL. BR. Z-874/15 12.09.2015, radi postavljanja i održavanja objekta:"20 kV kabelskog odcjeka za TS Veli Mlun i NNM iz TS Veli Mlun" u smjeru i pojasu iskazanom u grafičkom prikazu koji je sastavni dio Ugovora o ustanovljenju prava služnosti, u korist: <b>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</b></p>		
6.			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.09.2021. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET (Mbr. 302066)

Posjedovni list: 846

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD BUZET, II ISTARSKJE 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		467/3	ROMANJA	2007	11		
			LIVADA	2007			
*		511/2	STRANA	108	11		
			NEPLODNO -	108			
		749/16	OBLOH	1362	7		
			PAŠNJAK	1052			
			ŠUMA	216			
			PAŠNJAK	41			
			ORANICA	53			
		765/10	POJI KOD ŠTUPARI	52	7		
			PUT	52			
		768/16	GRIŽICA	1067	10		
			PUT	1067			
		789/3	POD HIŠE	45	7		
			ORANICA	45			
		2072	MAŽINJICA	472	6		
			PIJESAK	472			
		2117/1	U SELU	3708	6		
			PAŠNJAK	3708			
		2279/3	GERET	277	6		
			PAŠNJAK	277			
		2280/4	GERET	364	3		
			LIVADA	364			
		2280/7	GERET	934	3		
			LIVADA	934			



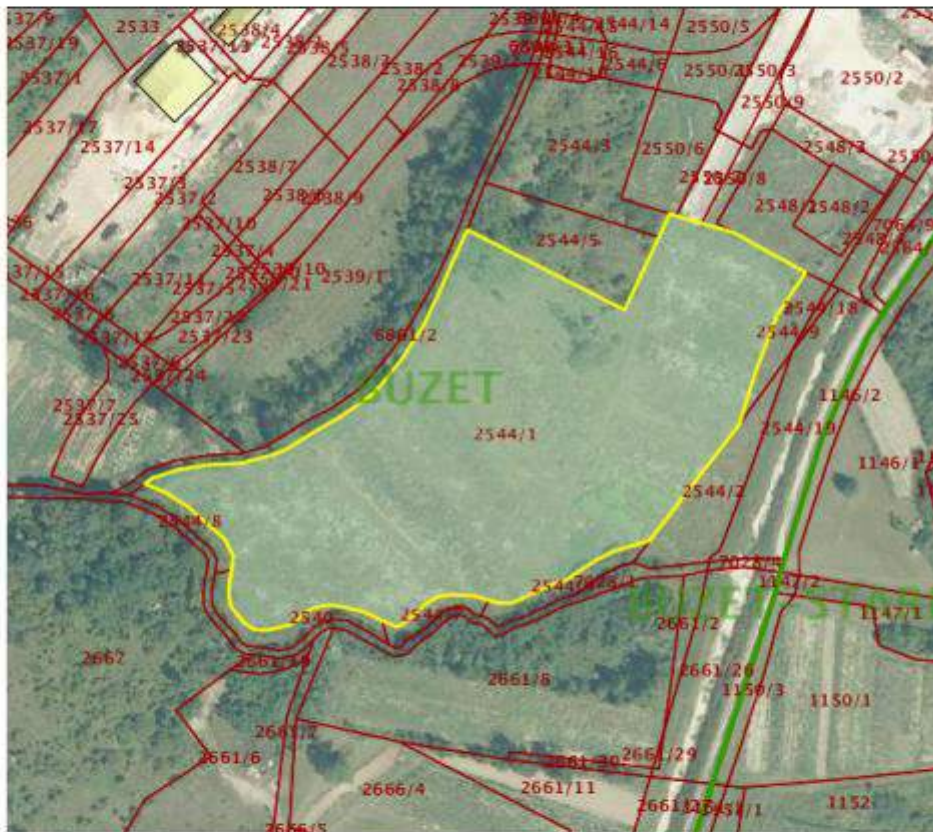
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2281/2	GERET ORANICA	1111 1111	6		
		2283/3	ZA KROTE LIVADA	792 792	6		
		2291	ZA KROTE PAŠNJAK	165 165	6		
		2292/3	ZA KROTE LIVADA	217 217	25		
		2338/1	KORTINA ORANICA	670 670	6		
		2338/2	KORTINA ORANICA	435 435	6		
		2351/1	ZIDINE ŠUMA	344 344	6		
		2544/1	FRANČEVICA LIVADA	19365 19365	10		
		2544/3	TONČEVICA ORANICA	2458 2458	6		
		2544/6	Tončevica ORANICA	303 303	10		
		2544/7	 LIVADA	254 254			
		2544/8	 LIVADA	287 287			
		2544/10	TONČEVICA ORANICA	62 62	6		
		2544/11	Tončevica ORANICA	40 40	10		
		2544/14	TONČEVICA ORANICA	2960 2960	6		
		2544/15	TONČEVICA ORANICA	124 124	6		
		2544/16	Tončevica ORANICA	240 240	10		
		2550/1	Tončevica LIVADA	651 651	10		
		2550/3	Tončevica LIVADA	625 625	10		
		2550/6	TONČEVICA LIVADA	1067 1067	6		
		2550/7	TONČEVICA LIVADA	338 338	10		
		2550/10	TONČEVICA LIVADA	514 514	6		



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4629/8	ZATKA	1770	17		
			ŠUMA	1770			
		4636/1	FRNAŽA	1083	17		
			LIVADA	1083			
		4636/3	FRNAŽA	1604	17		
			LIVADA	1604			
		4641/2	FRNAŽA	770	17		
			LIVADA	770			
		4641/4	FRNAŽA	820	17		
			LIVADA	820			
		4641/5	FRNAŽA	108	17		
			LIVADA	108			
		4641/7	FRNAŽA	1000	17		
			LIVADA	1000			
		4643/6	FRNAŽA	331	17		
			LIVADA	331			
		4643/7	FRNAŽA	608	17		
			LIVADA	608			
		4684/2	U BOŠKA	5046	17		
			ŠUMA	5046			
		5319/3	SINOŽETE	1185	12		
			ŠUMA	1185			
		5321	SINOŽETE	892	12		
			ŠUMA	892			
		5336/19	LOZE	5478	22		
			ŠUMA	5478			
		5336/22	LOZE	2766	22		
			ŠUMA	2766			
		5336/23	LOZE	3780	22		
			ŠUMA	3780			
		5336/27	LOZE	6150	22		
			ŠUMA	6150			
		5336/30	LOZE	2266	22		
			ŠUMA	2266			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>100890</b>			

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

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880

Datum ispisa: 24.04.2022

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

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-..**

Županijski sud u Puli

**Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2**

Trgovački sud u Pazinu

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

**NEKRETNINA: K.Č. 2544/14 K.O. BUZET**

**LOKACIJA : GRAD BUZET , GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA**

**SVRHA ELABORAT: UTVRĐENJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE**



**PRO CJ E M B E N I E L A B O R A T**  
**TRŽNE VRIJEDNOSTI**  
**K.Č. 2544/14 K.O. BUZET**  
**( GOSPODARSKA ZONA MALA HUBA 2 )**

**U Buzetu, 15. lipnja 2020. godine**

**ANTE**  
**BANDIĆ**

Digitalno potpisao:

ANTE BANDIĆ

Datum: 2020.07.05

21:20:46 +02'00'

**Izradio:**

**Ante Bandić, ing. građ.**

**stalni sudski vještak za područje**

**graditeljstva i procjene nekretnina**

# S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Zaključak – rekapitulacija i mišljenje na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2 Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09- Županijskog suda u Puli	str. 7.
7.	Uvod	str. 9.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 9.
9.	Svrha izrade procjemenog elaborata	str. 9.
10.	Osnovica	str. 10.
11.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 10.
12.	Osnova za vrednovanje	str. 10.
13.	Podaci o naručitelju	str.10.
14.	Podaci o nekretnini	str. 10.
15.	Geodetska identifikacija	str. 10.
16.	Položaj	str. 10.
17.	Mikrolokacija – naselje	str. 10.
18.	Opis nekretnine	str. 11.
19.	Zemljišno – knjižno stanje	str. 12.
20.	Katastarsko stanje nekretnine	str. 12.
21.	Upravno – pravno stanje nekretnine	str.12.
22.	Odstupanja u korištenju – uvjeti i ograničenja	str. 14.
23.	Porezno stanje nekretnine - a	str. 14.
24.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnina	str. 15.
25.	Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode	str. 16.
26.	Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 17.
27.	Razmatranje uporedivog građevinskog zemljišta	str. 17.
28.	Pristup procjeni zemljišta	str. 19.
29.	Indeks cijena stambenih nekrtnina na dan izrade elaborata	str. 20.
30.	Procjena k.č. 2544/14 k.o. Buzet -oranica u površini od 2960 m <sup>2</sup>	str. 20.
31.	Izjava vještaka – procjenitelja	str. 23.
32.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 23.
33.	Prilog – prilozi	str. 25.
34.	Foto elaborat	str. 25.

**Ante Bandić, ing. građ.**  
**stalni sudski vještak za područje**  
**graditeljstva i procjenu nekretnina**  
 N. Goričica 4,  
 52 420 Buzet  
 Mob: 098 652 918  
 E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
 E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)  
 Ovlaštenje: 4-Su-21/09-  
 Županijski sud u Puli  
 Ovlaštenje: 4-Su-08/17 -2  
 Trgovački sud u Pazinu

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

## **ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENE NA OKOLNOSTI VJEŠTAČENJA**

Izvršio sam procjenu nekretnina smještenih na području Gospodarske zone Mala Huba 2 , na području Grada Buzeta, koje se definiraju kao :

1. k.č. 2544/14 k.o. Buzet - upisana u zk. ul. 2572 za k.o. Buzet sa kulturom oranica u površini od 2960 m<sup>2</sup> , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet kao i zemljišnoj knjizi – oranica od u površini do 2960 m<sup>2</sup>

te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti prema stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 15. lipnja 2020. 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).

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

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

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 te prezentaciju zaključka i izračuna prometne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 08. lipnja 2020. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

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

**Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine** prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene **15. lipnja 2020. godine** procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za :

1.	k.č. 2544/14 k.o. Buzet - upisana u zk. ul. 2572 za k.o. Buzet sa kulturom oranica u površini od 2960 m <sup>2</sup> , u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet kao i zemljišnoj knjizi – oranica od u površini do 2960 m <sup>2</sup>	<b>570.000,00 kn</b>
1.	Lokacija nekretnine/a:	
1.1.	Županija	Istarska
1.2.	Grad/ Općina	Grad Buzet
1.3.	Naselje	Gospodarske zone Mala Huba 2
2.	Predmet procjene	Kč. 2544/14 k.o. Buzet
2.1.	Objekt / status	Građevinsko neizgrađeno zemljište oznake K 1 i zaštitno zelenilo oznake Z u manjem dijelu
2.2.	Stvarna površina	<b>2960,00</b> m <sup>2</sup> – ukupno
<b>2.3.</b>	<b>Vlasnik / suvlasnik</b>	Grad Buzet u cijelosti
2.4.	Teret	Ništa
3.	Tržna vrijednost nekretnine	prema stanju i vrijednostima nekretnine na dan očevida 08.06.2020. godine

<b>UKUPNO:</b>	<b>570.000,00 kn</b>
----------------	----------------------

**570.000,00 kn i/ili 75.329,55 €**

- prosjek – 25,45 €/m<sup>2</sup> -

#### Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 15. lipnja 2020. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7.56675200 kn.**

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

S poštovanjem.

**Buzet: 15. lipnja 2020. godine**

**Izradio:**

**Ante Bandić, ing. građ.**

**stalni sudski vještak za područje**

**graditeljstva i procjenu nekretnina**

## **OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE**

- Rješenje 4 - Su 8/17-2 od 11. siječnja 2017. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09-2 od 13. ožujka 2017. godine Županijskog suda u Puli



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA  
Broj: 4-Su 8/17-2  
Pazin, 11. siječnja 2017.

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

### RJEŠENJE

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

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2017., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

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

### Obrazloženje

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

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

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

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna originala 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





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

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

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

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

riješio je

I ANTE BANDIĆ, ing. građevinarstva, OIB:66817810421, od oca Marka, rođen 01. veljače 1959., iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **struke graditeljstvo i procjene nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

### Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

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



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH  
 obavlja poslove sudske uprave  
 sudac

Iztok Krbec

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa 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. Ministarstvo pravosuđa 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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

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

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-08/17 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 15. lipnja 2020. godine

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

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

Izašavši na lice mjesta u nazočnosti zz naručitelja obišao sam nekretninu koja je predmetom procjene, izvršio uvid, fotografskim aparatom snimio nekretninu te notirao sve podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog procjemenog elaborata:

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

1. k.č. 2544/14 k.o. Buzet - upisana u zk. ul. 2572 za k.o. Buzet sa kulturom oranica u površini od 2960 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 846 za k.o. Buzet kao i zemljišnoj knjizi – oranica od u površini do 2960 m<sup>2</sup>

prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 15. lipnja 2020. godine.

### **Općenito**

#### **Raspoloživa dokumentacija**

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

#### **Dan vrednovanja: 15. lipnja 2020. godine**

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

#### **Dan kakvoće: 08. lipnja 2020. godine odnosno 5. lipnja 2020. godine.**

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

#### **Svrha procjemenog elaborata:**

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja kupoprodajne cijene u predstojećem natječaju.

**Osnovica**

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

**Propisi i literatura za izradu nalaza**

Izrada elaborata u pogledu vrijednosti nekretnine 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 i 65/17.
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13 i 20/17,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta,
- 6) Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Mala Huba II („Službene novine Grada Buzeta“, broj 6/07., 7/08. i 04/11),
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta,
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) 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) Urljih, 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](http://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 – knjiženog i katastarskog operata.

**Podaci o naručitelju**

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

2. Ugovor/ narudžba  
Narudžbenica.

**Podaci o nekretnini****Geodetska identifikacija**

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjerničine struke nije vršena. Identifikacija nekretnina izvršena je od strane zz naručitelja.

**Položaj**

Nekretnine za koje se radi ova procjena nalaze se na području Grada Buzeta na području Gospodarske zone Mala Huba 2.

**Makrolokacija - naselje****Povezanost naselja**

Gospodarska zoni ima dobru prometnu povezanost sa gradom Buzetu i većim mjestima u okruženju.

Do gospodarske zone u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina vode državna i lokalne ceste.

#### Lokalni položaj nekretnine

Naveden uz opis nekretnine.

#### Vrsta izgradnje u okruženju

Vrsta izgradnje u okruženju navedena je uz opis čestice.

#### Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice : Navedena je uz opis čestice.

Rubi uvjeti čestice: Navedeni uz opis čestice.

#### Sadašnje korištenje

Navedeno uz opis čestice.

#### Najamno stanje

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

#### Razvojni potencijal

Ograničenih mogućnosti, prema uvjetima PPU Gospodarske zone Mala Huba .

#### Opis nekretnina – stanje na dan vrednovanja

#### 1/ K.č. 2544/14 k.o. Buzet

#### Lokacija

Nekretnina za koju se radi ovaj elaborat nalaze se u Gospodarskoj zono Mala Huba 2 kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja čestica sa uklopljenom kopijom katastarskog plana.

K.č. 2544/14 k.o. Buzet



<b>Opći opis k.č. 2544/14</b>	<b>k.o. Buzet – oranica u površini od 2 960 m<sup>2</sup></b>
Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet
Naselje	Gospodarska zona Mala Huba 2
Cjelina sa	k.č. 2544/14 k.o. Buzet za koju se također radi ova procjena
Pristupačno - put	Da – zemljište graniči sa javnim putem i putem u izgradnji..
Ograđeno	Ne.
U upotrebi	Ne – zemljište je zatečeno kao zapušteni pašnjak.
Mogući način korištenja	Sukladno provedbenom odredbama Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Mala Huba II
Zemljište:	Zemljište oblika isječka kružnice, okvirne veličine cca 70,00 x 65,0 m
Status	Građevinsko zemljište gospodarske namjene ozonske K1

Max. izgrađenost	Kig = 0,40
Maksimalna iskoristivost	Kis = 0,92
Kategorija po Prav.	I. kategorija
Tereti	Tereti koji utječu na tržišnu vrijednost - upisani tereti ne utječu na tržišnu vrijednost - ove nekrenine.

**Bilješka:**

Zemljište koje se stavlja u promet je nepravilnog oblika pravokutnika veličine cca 70,00 x 65,00 m, približno ravno, zatečeno kao zapušteni pašnjak. Čestica, nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

**Vanjsko uređenje**

Na zemljištu nisu utvrđeni izvedeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnina.

**Zemljišno - knjižno stanje**

Katastarska čestica 2544/14 dolazi upisana u zk. ul. 2572 za k.o. Buzet koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Stalna služba u Buzetu sa u vlastovnici ( B ) upisom vlasništva na ime i u korist GRAD BUZET u cijelosti.

U teretovnici ( C ) zemljišno knjižnog uloška ove čestice na dan vrednovanja nije priležila zabilješka koja bi utjecala na trežn vrijednost ove čestice.

**Katastarsko stanje**

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 846 za k.o. Buzet koji se vodi kod Područnog uredna za katastar Pula, Ispostava Buzet sa upisom posjeda u korist Grada Buzeta u cijelosti.

**Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta**

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzet (Izvor :

[http://www.buzet.hr/fileadmin/sluzbene\\_novine/2007/sluzbene\\_novine\\_06\\_2007.pdf](http://www.buzet.hr/fileadmin/sluzbene_novine/2007/sluzbene_novine_06_2007.pdf) ) odnosno Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone MALA Huba 2, katastarska čestica iz narudžbe definirana je kao građevinsko zemljište gospodarske namjene - oznake K1.

Članak 3. Namjena površina u obuhvatu plana određena je u kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina". U prostoru obuhvata plana određene su slijedeće namjene: I2 gospodarska namjena - proizvodna - pretežito zanatska **K1 gospodarska namjena - poslovna - pretežito uslužna**

**POVRŠINE GOSPODARSKE - POSLOVNE - PRETEŽITO USLUŽNE NAMJENE (K1)**

Gospodarska namjena - poslovna - pretežito uslužna određuje se za neizgrađene prostore zone koji se namjenjuju za organizaciju različitih poslovnih djelatnosti; uslužnih, servisnih, trgovačkih i veletrgovačkih, skladišnih, komunalno-servisnih te proizvodnih pretežito zanatskih i drugih gospodarskih djelatnosti koje nisu inkompatibilne s osnovnom djelatnošću zone i koje nisu u suprotnosti s ovim Planom.

Zaštitne zelene površine Članak 8. Zaštitne zelene površine (Z) se definiraju na površinama u sklopu gospodarske zone i na rubnim dijelovima zone, namjenjuju se uređenju pojasa s visokim zelenilom koji se predviđa između površina gospodarske zone i trasa državne i nerazvrstane ceste za Kajine te uređenju zelenih pojaseva unutar prostora gospodarske zone, u funkciji oblikovanja i zaštite prostora (zaštita od erozija, modifikator mikroklimе, zaštita od vjеtra, odvajanje poslovnih prostora i prometa, i drugo). U sklopu zelenih površina se planira ozelenjivanjem sadnjom odgovarajuće, pretežno visoke vegetacije, a mogu se uređivati i pješačke

Najmanji dopušteni koeficijent izgrađenosti pojedine građevne čestice iznosi kig = 0,1 dok najveći koeficijent izgrađenosti iznosi **kig = 0,4**. Najmanji dopušteni koeficijent iskorištenosti koji iznosi kis = 0,2 dok najveći koeficijent iskorištenosti iznosi **kis = 0,92**.

Ovim planom su određene najmanje površine građevnih čestica koje iznose za: - površine platoa oznake 1.1. do 1.12. - I2 - gospodarska namjena - proizvodna - 2000 m2 - površine platoa oznake 2.1. do 2.3. - K1 - gospodarska namjena - poslovna - 1.000 m2

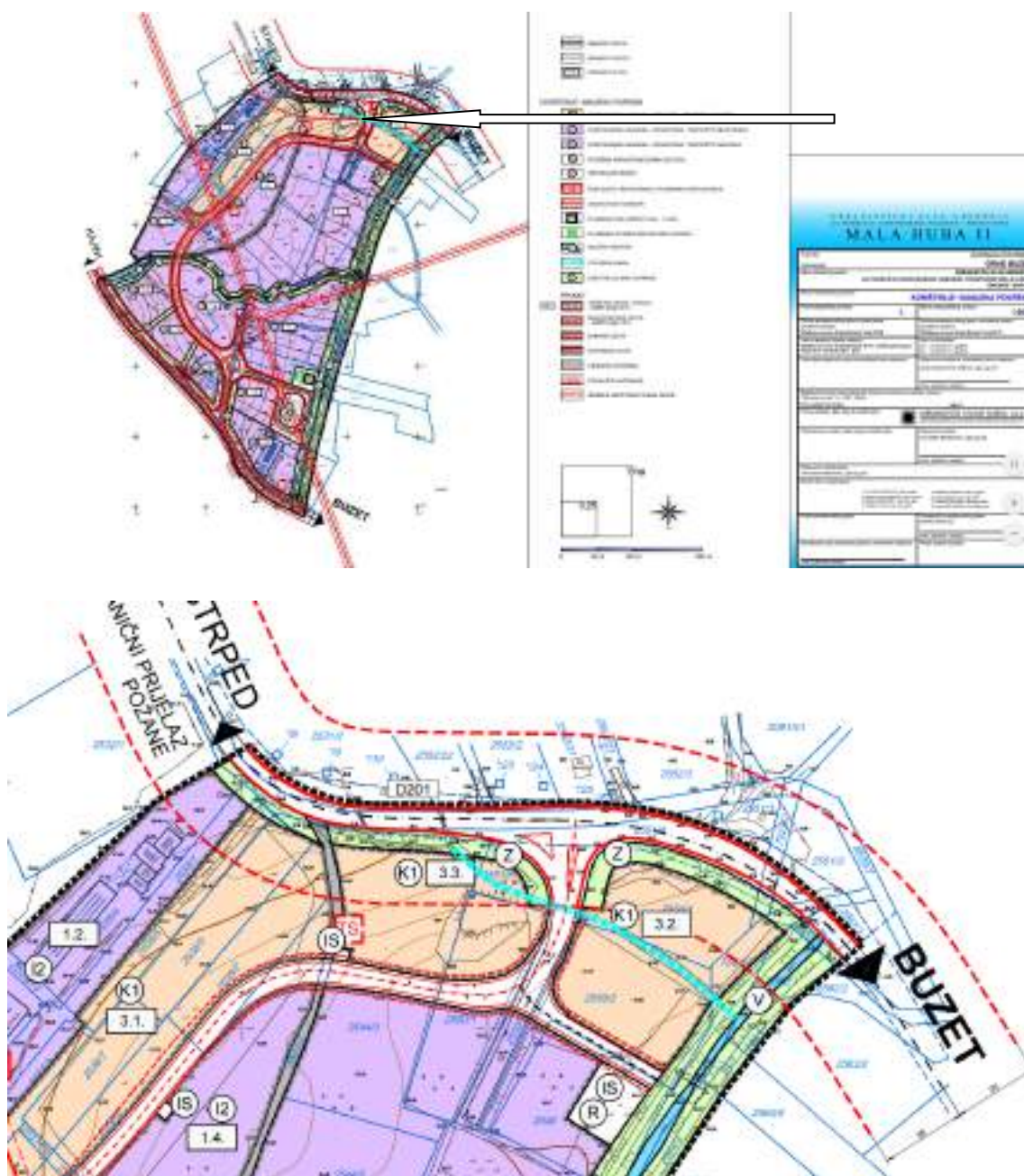
Gradivi dio građevne čestice je od osi državne ceste udaljen najmanje 35,0 m, od osi nerazvrstane ceste za Kajine najmanje 10,0 m a od vodotoka najmanje 8,0 m.



U svim dijelovima zone udaljenost gradivog dijela građevne čestice od granice građevne čestice ne može biti manji od polovice visine građevine. Iznimno, postojeće građevine mogu biti na udaljenosti manjoj od iskazane.

(1) U svrhu usklađenja naziva plana s odredbom članka 18. točke 1.10. i članka 189. točke 9.1.2. Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Buzeta kao plana višeg reda („Službene novine Grada Buzeta“, broj 2/05.), mijenja se naziv Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Mala Huba II („Službene novine Grada Buzeta“, broj 6/07. i 7/08.), te sada glasi: „Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2“.

Ovim Izmjena i dopunama Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 mijenja se i dopunjuje Urbanistički plan uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 („Službene novine Grada Buzeta“, broj 6/07. i 5/10.) sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja za područje gospodarske namjene - proizvodne Mala Huba 2 („Službene novine Grada Buzeta“, broj 7/08.).







Izbor : <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/karte-UPU-MALA-HUBA-2.pdf>

### Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine nisu utvrđena.

### Porezno stanje nekretnine - a:

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

- na tržišnu vrijednosti novosagrađene građevine prilikom I. isporuke ( I. isporuka prije prvog korištenja) ,
- na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
- na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
- na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
- 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

### 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 slijedećih propisnih 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/ Prihodovan metoda** – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

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

### Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje 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.

### Prihodovan metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu 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 multiprikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrtu 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 na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine ( čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

### **Troškovna metoda**

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

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

Ova metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i 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 metoda vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristiti se kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

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

### **Likvidacijski postupak procjene vrijednosti**

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

### **Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode**

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

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

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

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

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

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

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

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

### **Procjena vrijednosti zemljišta**

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

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

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

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

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

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:

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

## PODACI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

### Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

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

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa drugog poredbenog područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

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

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m <sup>2</sup>	kn	kn /m <sup>2</sup>	( datum)
1.	2538/1	Buzet	1016913	GZ	890	148 091	166,39	25.07.2017.
2.	2669	Buzet	890455	GZ	423,60	74 280	175,35	17.05.2017.
3.	2661/19	Buzet	783604	GZ	211	41 200	195,26	17.11.2016.
4.	2537/7	Buzet	772576	GZ	677	90 700	133,97	28.02.2017.

Prosjek: 167,74  
+/- 30%

117,42 - 218,06

Navedene nekretnine pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina slijedom čega će u daljnje razmatranje uzeti sve četiri navedene kupovine.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m <sup>2</sup>	kn	kn /m <sup>2</sup>	( datum)
1.	2538/1	Buzet	1016913	GZ	890	148 091	166,39	25.07.2017.
2.	2669	Buzet	890455	GZ	423,60	74 280	175,35	17.05.2017.
3.	2661/19	Buzet	783604	GZ	211	41 200	195,26	17.11.2016.
4.	2537/7	Buzet	772576	GZ	677	90 700	133,97	28.02.2017.

### Razmatranje usporedivoga građevinskog zemljišta :

1/ K.č. 2538/1 k.o. Buzet , Gospodarska zona Mala Huba, Buzet





2/ K.č. 2669 k.o. Buzet , Gospodarska zona Mala Huba, Buzet



3/ K.č. 2661/19 k.o. Buzet , Gospodarska zona Mala Huba, Buzet





#### 4/ K.č. 2537/7 k.o. Buzet , Gospodarska zona Mala Huba, Buzet



#### Pristup procjeni zemljišta

**Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape**

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

##### 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

##### 2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju.
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta ( zemljišta). utvrđivanja tržišne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog 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 jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom 1, za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom koji je manji od 1 i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od promatranog obilježja usporedive nekretnine.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. lipnja 2020. godine.

Izvor:

<https://www.google.com/search?q=indeks+cijena+stambenih+nekretnina+2019&oq=indeks+&aqs=chrome.69j59j69i57j69i61j0l3.4790j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

Godina		Trimesečje		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostala
Year		Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21		
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52		
	Q3	101,31	96,57	102,30	101,95	101,80	97,74		
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,55	101,39	98,28		
2017.	Q1	100,85	92,85	102,51	100,72	102,25	95,53		
	Q2	104,58	96,71	106,17	102,69	106,89	100,93		
	Q3	105,13	97,78	106,85	106,45	105,48	100,20		
	Q4	108,45	98,73	110,45	110,45	108,67	102,26		
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57		
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94		
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,95	112,20	100,51		
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00		
2019.	Q1	117,55	108,00	119,52	125,02	118,67	100,59		
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24		
	Q3	121,36	100,07	123,90	133,48	118,05	103,98		
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64		

## Procjena

### 1. Procjena k.č. 2544/14 k.o. Buzet - oranica u površini od 2960 m<sup>2</sup> (-600 m<sup>2</sup> – zaštitno zelenilo)

Površina zemljišta 2960 – 600 = 2.360,00 m<sup>2</sup>

Kategorija zemljišta I. kategorija

Kis = 0,92

	Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--------------	--------------	--------------	--------------

#### A/ Opći podaci

2. Lokacija zemljišta	Buzet Gos. zona Mala Huba	Buzet Gos. zona Mala Huba	Buzet Gos. zona Mala Huba	Buzet Gos. zona Mala Huba
K.č. 2544/14	2538/1	2669	2661/19	2537/7
K.o. Buzet	Buzet	Buzet	Buzet	Buzet
1. Datum zaključenja ugovora	25.07.2017.	17.05.2017.	17.11.2016.	28.02.2017.

3.	Izvor podataka <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	890	423,60	211	677
5.	Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	166,39 kn/m <sup>2</sup>	175,35 kn/m <sup>2</sup>	195,26 kn/m <sup>2</sup>	133,97 kn/m <sup>2</sup>
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija
2.	Namjena - K1	K1	I2	I2	I2
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	<b>166,39 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>175,35 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>195,26 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>133,97 kn/m<sup>2</sup></b>

**B/ Međuvremensko izjednačenje cijena**

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	100,20	100,93	98,26	95,53
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 15. 06.2020- ( Ostalo - ) Korekcija za period Q4/2019 – Q2/2020 = 109,64 + 1,00 = 110,64	110,64	110,64	110,64	110,64
11.	Faktor korekcije B/A	1,10	1,10	1,13	1,16
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>	<b>179,73 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>192,89 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>220,64 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>155,41 kn/m<sup>2</sup></b>

**C/ Interaktivno izjednačenje cijena**

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	0,92	0,92	0,92	0,92
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	0,92	0,92	0,92	0,92
		<b>1,00 = 0,00 %</b>	<b>1,00 = 0,00 %</b>	<b>+ 1,00 = 0,00%</b>	<b>1,00 = 0,00%</b>
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 ... Da - Kanalizacija i vodovod Koeficijent za preračunavanje	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00	Ništa -5,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Da – premete i NERA d.o.o. 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 – promet i NERA d.o.o. 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	II. kategorija +20,00	II. kategorija + 20,00	II. kategorija +20,00	II. kategorija + 20,00

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.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - DA Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Cca pravilan - neizgrađen Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00
24.	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
<b>25.</b>	<b>Kontrola</b> Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	<b>+ 5,00 %</b>	<b>+ 5,00 %</b>	<b>+5,00%</b>	<b>+5,00 %</b>
26.	Ukupno korigirana cijena	<b>189,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>203,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>233,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>163,00 kn/m<sup>2</sup></b>
27.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4)/4 = ( kn/m <sup>2</sup> )		<b>197,00 kn/m<sup>2</sup></b>		
<b>D/ Kontrola – statistička obrada podataka</b>					
28.	Prosjek Medijan	<b>197,00 - zaokruženo</b>	<b>197,00 kn/m<sup>2</sup></b>		
29.	Apsolutno odstupanje od medijana		<b>- 196,00 -</b>		
30.	Relativno odstupanje od medijana ( %)	7,00	7,00	37,00	33,00
31.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	3,57	3,57	18,88	16,84
32.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 23: 4 )	49,00	49,00	1.369,00	1.089,00
33.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		639,00		
34.	Dvostruka standardna devijacija		25,28		
35.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	50,56	Prihvatljivo	Prihvatljivo
36.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak 1:**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 2544/14 k.o. Buzet iznosi **197,00 kn/m<sup>2</sup>.. odnosno 2360 m<sup>2</sup> x 197,00 kn/m<sup>2</sup> = 464.920,00 kn.**

### 3. Procjena k.č. 2544/14 k.o. Buzet - oranica u površini od cca 600 m<sup>2</sup> u pojasu zaštitnog zelenila ( Z )

Zelene površine – zaštitno zelenilo u naravi ima status površina javne namjene ( kao put itd. ), te se se na taj način mora i razmatrati odnosno procjenjivati.

Tržna vrijednost budućih površina javne namjene utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

U konkretnijom slučaju Grad Buzet već ima u vlasništvu ovaj dio čestice te je prema njenoj namjeni , ukoliko ne želi izmijeniti namjenu zemljišta, ne bi trebao prodavati već privesti prostorno planskoj namjeni.

Ukoliko pak Grad Buzet kao vlasnik ima saznanje i želi promijeniti namjenu ovog dijela zemljišta , u doglednoj budućnosti, tada bi sadašnju cijenu trebalo umanjiti za „vrijeme čekanja“, sukladno podacima za diskontiranje iz Priloga 8. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Kako se Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Mala Huba mijenjano u prošlom razdoblju skoro svake treće godine te se može za period čekanja na izmjenu prostorno planske dokumentacije uzeti upravo ovo razdoblje.

Dakle, ako je buduća ( sadašnja ) cijene zemljišta nakon proteka roka čekanja od 3 godine gospodarske namjene - oznake K1 197,00 kn<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> , sadašnja cijene istog zemljišta ( prije proteka toka od tri godine ) , uz kamatnu stopu na zemljište od prosječno 4 % , iznosi  $0,8890 \times 197,00 \text{ kn}^2/\text{m}^2 = 175,13 \text{ kn}/\text{m}^2$

Izračun ..  $600 \times 175,13 \text{ kn}/\text{m}^2 = 105.078,00 \text{ kn}$ .

Tržna vrijednost nekretnine , u cijelosti , za površinu od 2.960,00 m<sup>2</sup>

- Tržna vrijednost dijela k.č. 2544/14 k.o. Buzet , gospodarske namjene K1 = **464.920,00 kn**
  - Tržna vrijednost dijela k.č. 2544/14 k.o. Buzet , zaštitno zelenilo – Z = **105.078,00 kn**  
= ukupno: 569.998,00 kn
- Tržna vrijednost čestice – zaokruženo:.. **570.000,00 kn**  
**- prosjek 192,57 kn/m<sup>2</sup> -**

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

#### 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 procjenjivanim nekretninama.

#### PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA ELABORATA

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



Izvršetak je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja Grada Buzeta bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanih nekretnina u odnosu na zatečeno 08. lipnja 2020. godine može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvari pravadne prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

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

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

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje na temelju navedenih dokumenta, pretpostavki i vlastitog tumačenja podataka.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnice.

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

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

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

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

**Prilog - prilozi:**

- Foto elaborat

**U Buzete, 15. lipnja 2020 . godine**

**Izradio:  
Ante Bandić, ing. grad  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjene 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](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Naručitelj: GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje prostorom**

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj : 2020-06-08-1

Poslovni broj:

**FOTO ELABORAT**

K.Č. 2544/14 K.O. BUZET

Buzet, 08. lipnja 2020. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta, Buzet, GZ Mala Huba Pogled na k.č. 2544/14 k.o. Buzet
----	--



2. Slika 2. Put u izgradnji



**Snimio i posložio:** Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 08. lipnja 2020.. godine

List 26 ( 2.)