



GRAD BUZET
GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o kupnji
nekretnine*

*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: 2163-3-04/01-22-4
Buzet, 15. studenog 2022.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA
- ovdje -**

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

Poštovani,

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

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 kupnji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborat procjene vrijednosti nekretnine.



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

KLASA: 940-01/20-01/115
URBROJ: 2163-3-04/01-22-3
Buzet, 10. studenog 2022.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA
- ovdje -**

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

Molimo Naslov da prolijedi Gradskom Vijeću na donošenje Odluku kojom će se omogućiti kupnja 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 kupnji nekretnina kako bi se realizirala njihova kupnja.

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 kupnji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborat procjene vrijednosti nekretnine.

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 KUPNJI NEKRETNINA

Članak 1.

Grad Buzet pristupa kupnji slijedećih nekretnina:

1. K.O. BUZET – STARI GRAD

Katastarska čestica broj: 1108, pašnjak, površine 2810 m², upisana u zk.ul.broj: 2082; procijenjena vrijednost ove nekretnine iznosi **443.000,00 kuna**, odnosno **58.796,20 eura**.

Članak 2.

Nekretnina navedena u Članku 1. kupuje se po uvjetima navedenim u Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta, radi rješavanja infrastrukture u zoni mješovite namjene pretežito poslovne u naselju Baraka.

Članak 3.

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

Članak 4.

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

KLASA: 940-01/22-01/115
URBROJ: 2106/01-01/01-22-2
Buzet, _____ 2022.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA
PREDSJEDNIK
Davor Prodan

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

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

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

S obzirom na potrebu rješavanja infrastrukture unutar poslovnih zona Gradu Buzetu se javio ponovno gospodin Denis Burlović koji je pri izrade projektne dokumentacije na nekretninama koje je u siječnju mjesecu kupio od Grada Buzeta radi želje za izmještanjem vlastitog pogona za proizvodnju namještaja iz Franečiči u gospodarsku zonu Mala Huba 2 , a radi se o nekretninama označenim kao k.č. 2544/10, k.č. 2544/3, k.č. 2544/5, i k.č. 2550/6, sve k.o. Buzet, utvrdio da mu za realizaciju navedenog nedostaje otprilike 3000 m², pa je u zamjenu za tu površinu koju je spreman otkupiti kao dio nekretnine označene kao k.č. 2544/1, k.o. Buzet. On je za navedeno ponudio u zamjenu svoju nekretninu koja se nalazi u zoni mješovite namjene pretežito poslovne u naselju Baraka, a radi se konkretno o nekretnini označenoj kao k.č. 1108, k.o. Buzet – Stari Grad. Sukladno aktima kojima se uređuje navedena problematika Grad Buzet nije u mogućnosti provesti zamjenu, nego je moguća realizacija navedenog na način dvostruke kupoprodaje pod uvjetom da gospodin prođe na natječaju kao najpovoljniji ponuditelj za zemljište u gospodarskoj zoni Mala Huba 2. Provjerom nekretnina utvrđeno je da bi navedena nekretnina bila od koristi Gradu Buzetu jer bi se njenom kupnjom, s obzirom da ista graniči s k.č. 1109, k.o. Buzet – Stari Grad, dobila površina na kojoj je moguća gradnja većeg poslovnog objekta, pa se sukladno tome naručilo procjenu nekretnina od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ. koji je istu napravio dana 7. studenog 2022. godine, a nju je prihvatio u konačnici i navedeni gospodin. S obzirom na dobivenu procjenu, Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09 5/12 i 4/20), koji glasi „Odluku o prodaji ili stjecanju nekretnina čija procijenjena vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće“, uputio je predmetnu odluku na donošenje Gradskom Vijeću. S obzirom da iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od 168.971,87 kn/22.426,42 € koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini predlaže se donošenje predmetne odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

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

PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.

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

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

NEKRETNINA: **K.Č. 1108 I 1109 K.O. BUZET – STARI GRAD**

LOKACIJA: **BUZET**

ELABORAT BROJ: 2022-11-07-1

SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE



PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 1108 I 1109
K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 07. studenog 2022. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno potpisao:
ANTE BANDIĆ
Datum: 2022.11.07
21:28:46 +01'00'

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

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 6.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4 Su -21/09 - od 11. ožujka 2021. godine	str. 8.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Svrha procjemenog elaborata	str. 10.
10.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 11.
11.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
12.	Podaci o naručitelju	str. 11.
13.	Podaci o nekretninama – lokacija, povezanost i sl.	str. 12.
14.	Razvojni potencijal	str. 12.
15.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
16.	Opis nekretnine k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad	str. 15.
17.	Opis nekretnine k.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad	str. 15.
18.	Zemljišno knjižno stanje	str. 16.
19.	Katastarsko stanje	str. 16.
20.	Lokacija	str. 16.
21.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 18.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 18.
23.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 18.
24.	Način izrade procjene vrijednosti kat. čestica – odabir metode	str. 20.
25.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 20.
26.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 20.
27.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 21.
28.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 23.
29.	Indeks cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2022. godine	str. 23.
30.	Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja	str. 23.
31.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 24.
32.	Procjena zemljišta k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad	str. 25.
33.	Procjena zemljišta k.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad	str. 28.
34.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 31.
35.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 31.
36.	Prilozi	str. 33.
37.	Foto elaborat	str. 33.
38.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2082 za k.o. Buzet - Stari grad	str. 35.
39.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 2083 za k.o. Buzet - Stari grad	str. 36.
40.	Prijepis posjedovnog lista broj 261 za k.o. Buzet - Stari grad	str. 37.
41.	Prijepis posjedovnog lista broj 565 za k.o. Buzet - Stari grad	str. 38.
42.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad	str. 41.
43.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad	str. 42.

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

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

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

1. k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 2810 m², upisana u zk. ul. broj 2082 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 2810 m²,
2. k.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 1096 m², upisana u zk. ul. broj 2083 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 565 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 1096 m²,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na dan 07. studenog 2022. godine, prema njihovom stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

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

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

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

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnina 31. listopada 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 07. studenog 2022. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 2810 m ² , upisana u zk. ul. broj 2082 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 2810 m ² , | 154,09 kn/m²
ili
20,45 €/m² |
| 2. | k.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 1096 m ² , upisana u zk. ul. broj 2083 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 565 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 1096 m ² , | 154,20 kn/m²
ili
20,47 €/m² |

Lokacija nekretnine			
A.	Županija	Istarska	
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet/ Buzet – Stari grad	
A.2.	Naselje	Buzet	
A.3.	Predmet procjene	K.č.1108 i 1109 k.o. Buzet – Stari grad	
B.	Kat. Općina i zk. ul	Buzet – Stari grad, zk. ul. 2082 (k.č. 1108), zk. ul. 2083 (k.č. 1109)	
B.1.	Vlasnik		
-	k.č. 1108 k.o. Buzet – Stari grad	BURLOVIĆ DENIS	(443.000,00 kn)
-	k.č. 1109 k.o. Buzet – Stari grad	GRAD BUZET	(169.000,00 kn)
B.2.	Posjednik		
-	k.č. 1108 k.o. Buzet – Stari grad	BURLOVIĆ DENIS	
-	k.č. 1109 k.o. Buzet – Stari grad	GRAD BUZET	
B.3.	Nekretnina		
C.	Pravni status		
-	k.č. 1108 k.o. Buzet – Stari grad	Građevinsko zemljište III kategorije	
-	k.č. 1109 k.o. Buzet – Stari grad	Građevinsko zemljište III kategorije	
C.1.	Cjelina sa	-	
UKUPNO:			612.000,00 kn

Ukupna tržišna vrijednost primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK =	81.226,36 €
--	--------------------

612.000,00 kn i/ili 81.226,36 €

Napomena

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

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.

S poštovanjem.

Buzet: 07. studenog 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



6-18
6-TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Predsjednica suda
L. PAZIN
S-LABINJAN SKOK
Adriana Labinjan Skok

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
 Županijski sud u Puli-Pola
 Ured predsjednika suda
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
 Broj: 4Su-21/09
 Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, OIB: 66817810421, od oca Marka, rođen 1. veljače 1959. inženjer građevinarstva iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

Ante Bandić, ing. građ.
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina
 N. Goričica 4,
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 918

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

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

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 07. studenog 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 nekretnina iz narudžbe.

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

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

1. k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 2810 m², upisana u zk. ul. broj 2082 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 2810 m²,
2. k.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 1096 m², upisana u zk. ul. broj 2083 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 565 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 1096 m²,

prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 07. studenog 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: 07. studenog 2022. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 31. listopada 2022. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 07. studenog 2022. godine

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

Svrha procjemenog elaborata:

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

Osnovica

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

Propisi i literatura za izradu nalaza

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

1. Regulative:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 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) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 10) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

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

Osnova za vrednovanje

Tržna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama procjene propisanih:

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

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

Podaci o naručitelju

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

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica broj: 22R0000059 od 06. rujna 2022. godine

Podaci o nekretnini – nekretninama

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjernične struke nije izvršena.

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

Položaj

Nekretnine se nalaze u obuhvatu grada građevinskog područja grada Buzeta, jugozapadno od državne ceste Buzet – Požana – Kopar.

Makrolokacija nekretnina

Nekretnine se nalaze na području katastarske općine Buzet - Stari grad, predio Baraka – Goričica.

Čestice neposredno graniče sa:

K.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad

- sjeverne strane sa zemljištem k.č. 1106/2 k.o. Buzet - Stari grad
- istočne strane sa zemljištima k.č. 1107 i 1114 k.o. Buzet - Stari grad
- južne strane sa zemljištem k.č. 1113 k.o. Buzet - Stari grad
- zapadne strane sa zemljištima k.č. 1112 i 1109 k.o. Buzet - Stari grad

K.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad

- sjeverne i istočne strane sa zemljištem k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad
- južne strane sa zemljištem k.č. 1113 k.o. Buzet - Stari grad
- zapadne strane sa zemljištem k.č. 1112 k.o. Buzet - Stari grad

Povezanost

Loša.

Obje nekretnine imaju urednu povezanost, međutim pristup istima sa državne ceste nije reguliran na zakonit način.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju nekretnina nalaze se neizgrađena građevinska zemljišta, u nešto daljnem okruženje prema jugoistoku na udaljenosti od cca 350 m višestambena zgrada i dječji vrtić te osnovna škola, prema sjeveru na istoj udaljenosti naselje Franečiči.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Četice ne graniče sa javnom prometnom površinom – ulicom.

Rubi uvjeti čestice/a: Nisu definirani niti vidljivi na terenu.

Sadašnje korištenje

Čestice su zatečene neobrađene, kao nepokošene livade.

Najamno stanje

Najamno stanje nekretnine u vrijeme nije utvrđena niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

Razvojni potencijal

Po donošenju UPU – a, dobar.

Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Buzeta (<http://www.buzet.hr>) obje katastarske čestice nalaze se na području neizgrađenog i neuređenog područja opće poslovne (K) koja je namijenjena smještaju gospodarskih i/ili komunalnih djelatnosti (uključivo djelatnosti održavanja cesta) osim: djelatnosti gospodarenja otpadom, prerađivačkih djelatnosti industrijskog karaktera, djelatnosti pružanja usluga smještaja te onih djelatnosti za koje su potrebni zahvati za koje je potrebna okolišna dozvola, za koji postoji zakonska obaveza donošenja UPU – a, koji još nije donesen.

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta unutar granica građevinskih područja definira uvjete izgradnje na sljedeći način:

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

1. za slobodnostojeću građevinu:
 - I. za česticu površine do 300 m²: $K_{ig} = 0,5$
 - II. za česticu površine veće od 300 do 500 m²: zbroj 150 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²
 - III. za česticu površine veće od 500 do 800 m²: zbroj 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²
 - IV. za česticu površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²
2. za poluugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 240 m²: $K_{ig} = 0,55$
 - II. za česticu površine veće od 240 do 400 m²: zbroj 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²
 - III. za česticu površine veće od 400 m²: zbroj 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²

3. za ugrađenu građevinu:
 - I. za česticu površine do 200 m²: $K_{ig} = 0,65$
 - II. za česticu površine veće od 200 do 350 m²: zbroj 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²
 - III. za česticu površine veće od 350 m²: zbroj 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²
 - IV. iznimno od navedenih vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici površine do 200m² maksimalni dozvoljeni $K_{ig} = 1,0$

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

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

Dozvoljeni broj etaža određen je na način:

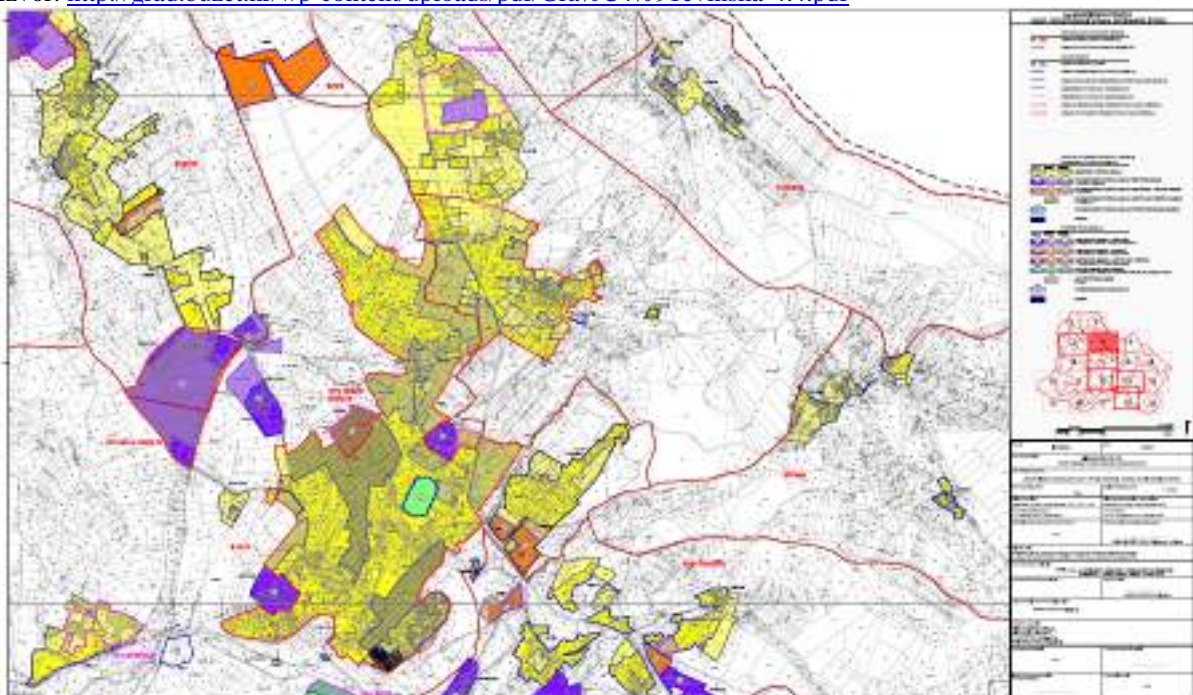
1. jednoobiteljske i obiteljske stambene građevine, iznosi 2 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti veći od 3 na bilo kojem presjeku kroz građevinu
2. višeobiteljske stambene građevine, iznosi 3 nadzemne te 1 ili više podzemnih, ali ukupni broj svih etaža ne može biti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

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

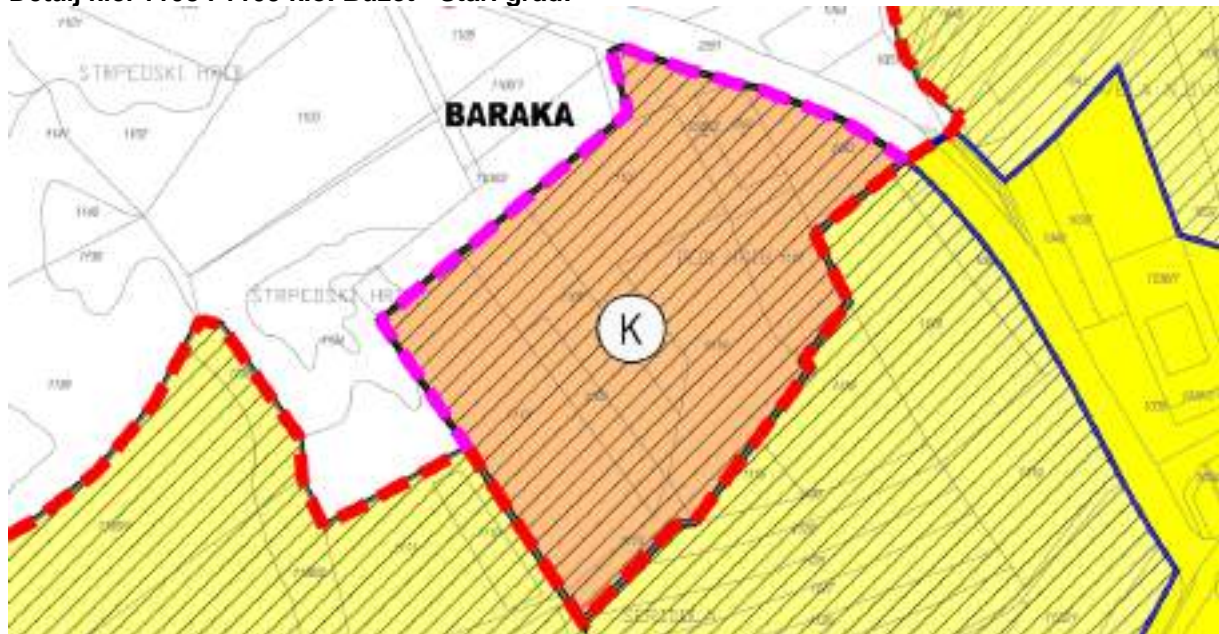
Grafički dio Plana

Pregledni kartografski prikaz 4.4.



Izvor: <http://grad.buzet.hr/wp-content/uploads/pdf/Gra%C4%91evinska-4.4.pdf>

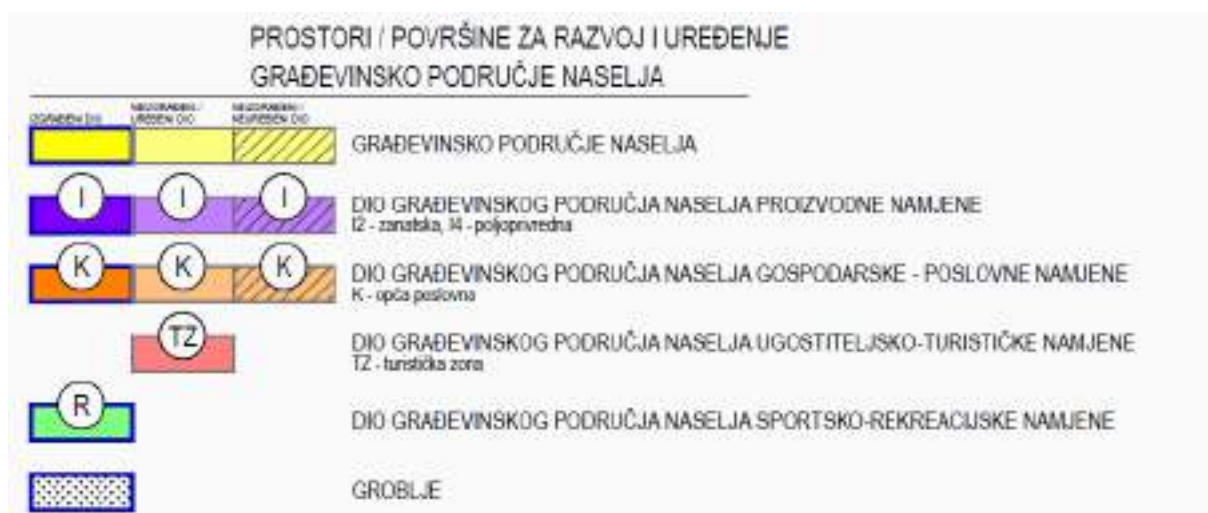


Detalj k.č. 1108 i 1109 k.o. Buzet - Stari grad:



Legenda:

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE	
	GRANICA GRADA BUZETA PREMA DGU
	GRANICA STATISTIČKOG NASELJA PREMA DGU
OSTALE GRANICE	
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GRANICA IZDOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO
	GRANICA OBVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	GRANICA POSTOJEĆEG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA



Opis nekretnine – nekretnina

K.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad

K.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 2810 m², upisana u zk. ul. broj 2082 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 261 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 2810 m², u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište;

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet - Stari grad

Naselje

Buzet

Cjelina sa

/

Ograđeno

Ne

Oblik

Nepravilnog oblika slova „L“, okvirne veličine cca 110 x 33 m

Rubni uvjeti čestice

Nisu vidljivo utvrđeni na terenu

Status

Građevinsko zemljište

Izgrađenost

Nije utvrđena.

Lokalni položaj nekretnine:

Zadovoljavajući dobar

Vrsta izgradnje u okruženju:

U neposrednom okruženju nalaze se neizgrađena i neuređena građevinska zemljišta opće poslovne namjene – oznake – K.

Infrastruktura:

Zemljište je komunalno neopremljeno

Sadašnje korištenje:

Nekretnina se ne koristi

Kategorija po Prav.

Građevinsko zemljište III. kategorije

Tereti

Ništa

Bilješka

Zemljišta koje se procjenjuje je Nepravilnog oblika slova „L“, okvirne veličine cca 110 x 33 m.

Pod obavezom izrade UPU – a.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

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

K.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad

K.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad, knjižena kao pašnjak u površini od 1096 m², upisana u zk. ul. broj 2083 za k.o. Buzet - Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 565 za k.o. Buzet - Stari grad kao pašnjak u površini od 1096 m², u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište;

Opći podaci

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

Buzet - Stari grad

Naselje

Buzet

Cjelina sa

/

Ograđeno	Ne
Oblik	Pravilnog oblika pravokutnika okvirne veličine cca 90 x 13 m
Rubni uvjeti čestice	Nisu vidljivo utvrđeni na terenu
Status	Građevinsko zemljište
Izgrađenost	Nije utvrđena.
Lokalni položaj nekretnine:	Zadovoljavajući dobar
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju nalaze se neizgrađena i neuređena građevinska zemljišta opće poslovne namjene – oznake – K.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnina se ne koristi
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište III. kategorije
Tereti	Ništa

Bilješka

Zemljišta koje se procjenjuje je pravilnog oblika pravokutnika okvirne veličine cca 90 x 13 m.

Pod obavezom izrade UPU – a.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

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

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 1108 k.o. Buzet - Stari grad dolazi upisana u zk. ul. 2082 za k.o. Buzet - Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist BURLOVIĆ DENISA, u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č 1108 k.o. Buzet - Stari grad nema zabilježenih sporova.

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

Katastarska čestica 1109 k.o. Buzet - Stari grad dolazi upisana u zk. ul. 2083 za k.o. Buzet - Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA, u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uloška na dan vrednovanja za k.č 1109 k.o. Buzet - Stari grad nema zabilježenih sporova.

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

Katastarsko stanje

Katastarska čestica 1108 k.o. Buzet - Stari grad dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 261 za k.o. Buzet - Stari grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist BURLOVIĆ DENISA.

Katastarska čestica 1109 k.o. Buzet - Stari grad dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 565 za k.o. Buzet - Stari grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA.

Lokacija

K.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad nalazi se u obuhvatu građevinskog područja grada Buzeta kako se može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



K.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad nalazi se u obuhvatu građevinskog područja grada Buzeta 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 nekretnine: Ravna od blago kosa, prema vizualnoj ocjeni

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Čestice za koje se radi ovaj elaborat nemaju pristup na javnu prometnu površinu

Konstrukcija ulice: Sa sjeveroistočne strane na udaljenosti od cca 70 – 80 m prolazi državna cesta Buzet – Požane – Kopar sa asfaltiranim zastorom.

Priključci:	Nekretnine su komunalno neopremljen.
Rubi uvjeti čestice:	Nisu vidljivo označeni na terenu.
Tlo, podzemne vode:	Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo
Zagađenja tla:	Nije testirano niti je zabilježeno Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište ne zagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Zadovoljavajući do dobar.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

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

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Zemljište - k.č. 1108 i 1109 k.o. Buzet - Stari grad

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta definirane su kao građevinska zemljišta sa sljedećim atributima.

Dakle,

Kig_{max} = za česticu površine veće od 300 m²: $Kig = 0,50$, za čestice površine veće od 500 do 800 m²: zbroj 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m², a za čestice površine veće od 800 m²: zbroj 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²

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

$Kis_{max} = 1,20$

Porezno stanje nekretnine:

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

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

PDV se ne plaća na:

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

Porezna osnovica:

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

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

ODREĐIVANJE 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, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovan metoda

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

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

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

Način procjena vrijednosti zemljišta

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

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

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

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.
Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 5. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara i
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju: a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

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 procijenjenom 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 ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1024/2	i Buzet –						
	1024/3	Stari -Grad	1 469 167	GZ	921	217 200	235,83	01.07.2021.
2.	862/2	i Buzet –						
	864/2	Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	226 551	264,25	28.11.2020.
3.	862/11	Buzet –						
		Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	151 230	221,42	20.11.2020.
4.	259	Buzet –						
		Stari -Grad	1 322 147	GZ	1 198	257 222	214,71	09.09.2020.
5.				GZ				
						Prosjek:	234,05	
							+/- 30%	
								163,84 - 304,26

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzeti sve navedene kupovine iako je prema odrednici čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za određivanje cijene procjenjivane nekrčene dovoljno uzeti najmanje tri kupovine poredbenih nekretnina. Dakle daljnje razmatranje uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn /m ²	(datum)
1.	1024/2 i 1024/3	Buzet – Stari -Grad	1 469 167	GZ	921	217 200	235,83	01.07.2021.
2.	862/2 i 864/2	Buzet – Stari -Grad	1 408 486	GZ	920	226 551	264,25	28.11.2020.
3.	862/11	Buzet – Stari -Grad	1 356 488	GZ	683	151 230	221,42	20.11.2020.
4.	259	Buzet – Stari -Grad	1 322 147	GZ	1 198	257 222	214,71	09.09.2020.

Razmatranje uporedivog građevinskog zemljišta :

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

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



2/ K.č. 862/2 i 864/2 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, naselje Korenika

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



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

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



4/ K.č. 259 k.o. Buzet – Stari Grad, stambena zona, Franečići - sjeveroistočni dio.

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



Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

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

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

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

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio tijekom proteklih godina kao i tijekom 2022. godine (izvor : www.dsz.hr)

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

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

Kako se predmeti procjene nalazi se na području niske do zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih nekretnina, ipak se može očekivati da se utrživost nekretnine/a uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2022. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29204>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 5,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 9,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 20,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2021. za 12,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 3,3%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,0%, za Jadran za 10,9% i za Ostalo za 14,4%.

Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

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

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja 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.

94									
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
99									
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
104									
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
106		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
107		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
108		Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	
109									
110	2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	
111		Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	
112									

Procjena

1. Procjena tržišne vrijednosti k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad

Površina zemljišta 2810 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis max. 1,2
 Napomena: Ništa

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2. Lokacija zemljišta	Buzet Franečiči	Buzet Franečiči	Buzet Korenika	Buzet Korenika	Buzet Franečiči
K.č. 1108	1024/2 i 1024/3	1024/2 i 1024/3	862/2 i 864/2	862/11	259
K.o. Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari - grad	Buzet – Stari - grad
1. Datum zaključenja ugovora	01.07.2021.	01.07.2021.	28.11.2020.	20.11.2020.	09.09.2020.
3. Izvor podataka	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4. Površina zemljišta	921	921	920	683	1 198
5. Iznos – cijena kn/m ²	235,83 kn/m ²	235,83 kn/m ²	264,25 kn/m ²	221,42 kn/m ²	214,71 kn/m ²
6. Kategorija zemljišta	III. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2. Namjena - K – opća poslovna	M1-pretežito stambena	M1-pretežito stambena	S	S	S
7. Korekcija ponude/ potražnja	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	212,00 kn/m ²	212,00 kn/m ²	238,00 kn/m ²	199,00 kn/m ²	193,00 kn/m ²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9. A/ Bazni indeks cijena stambenih
 nekretnina na dan sklapanja ugovora

	(Ostalo) izvor www.dzs.hr	122,62	119,45	119,45	113,35
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 07.11.2022.				
	(Ostalo) Korekcija za period Q2/2022 – Q4/2024 = 140,80 + 4,00 = 144,80	144,80	144,80	144,80	144,80
11.	Faktor korekcije B/A	1,18	1,21	1,21	1,28
12.	Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja Kn/m ²				
		250,00 kn/m²	288,00 kn/m²	241,00 kn/m²	247,00 kn/m²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE	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 ... Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika III. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	- 40,00	- 40,00	- 40,00	- 40,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Dobar krajolik i pogled	Dobar krajolik i pogled	Prosječan krajolik	Dobar krajolik i pogled	Dobar 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				
	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	- iskoristiva za gradnju				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Priprema za izgradnju				
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
29.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	- 40,00 %	- 40,00 %	- 40,00 %	- 40,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	150,00 kn/m²	173,00 kn/m²	145,00 kn/m²	148,00 kn/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		154,00 kn/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
32.	Prosjek		154,00 - zaokruženo 154,00 kn/m²		
	Medijan		- 149,00 -		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana	1,00	24,00	4,00	1,00
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	0,67	16,10	2,68	0,67

35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,00	576,00	16,00	1,00
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		148,50		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		12,18		
37.	Dvostruka standardna devijacija		24,36		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1108 k.o. Buzet – Stari Grad iznosi **154,00 kn/m²**.

Tržišna vrijednost k.č. iznosi2.810,00 m² x 154,00 kn/m² = 432.740,00 kn.. zaokruženo 433.000,00 kn

Tržišna cijena po jedinici mjere : 433.000,00 kn : 2.810,00 m² = 154,09 kn/m² – 20,45 €/m²

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

2. Procjena tržišne vrijednosti k.č. 1109 k.o. Buzet - Stari grad

Površina zemljišta	1096 m ²
Kategorija zemljišta	I. kategorija
Kis max.	1,2
Napomena:	Ništa

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Buzet Franečići	Buzet Korenika	Buzet Korenika	Buzet Franečići
	K.č. 1109	1024/2 i 1024/3	862/2 i 864/2	862/11	259
	K.o. Buzet – Stari Grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari – grad	Buzet – Stari – grad
1.	Datum zaključenja ugovora	01.07.2021.	28.11.2020.	20.11.2020.	09.09.2020.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta 1096 m ²	921	920	683	1 198
5.	Iznos – cijena kn/m ²	235,83 kn/m ²	264,25 kn/m ²	221,42 kn/m ²	214,71 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	III. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena - K – opća poslovna	M1-pretežito stambena	S	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %	-10,00 %
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	212,00 kn/m²	238,00 kn/m²	199,00 kn/m²	193,00 kn/m²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	122,62	119,45	119,45	113,35
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 07.11.2022. (Ostalo) Korekcija za period Q2/2022 – Q4/2024 = 140,80 + 4,00 = 144,80	144,80	144,80	144,80	144,80
11.	Faktor korekcije B/A	1,18	1,21	1,21	1,28
12.	Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja Kn/m ²				
		250,00 kn/m²	288,00 kn/m²	241,00 kn/m²	247,00 kn/m²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,10	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %	1,20 1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika III. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija - 40,00	I. kategorija - 40,00	I. kategorija - 40,00	I. kategorija - 40,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra Koeficijent za preračunavanje Dobar krajolik i pogled Koeficijent za preračunavanje	Dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled + 0,00	Dobra + 0,00 Prosječan krajolik + 0,00	Dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled + 0,00	Dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled + 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
	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 Pravilan - iskoristiva za gradnju	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
29.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	- 40,00 %	- 40,00 %	- 40,00 %	- 40,00 %
30.	Ukupno korigirana cijena	150,00 kn/m²	173,00 kn/m²	145,00 kn/m²	148,00 kn/m²
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		154,00 kn/m²		
D/	Kontrola – statistička obrada podataka				
32.	Prosjek Medijan	154,00	- zaokruženo 154,00 kn/m²		- 149,00
33.	Apsolutno odstupanje od medijana				

		1,00	24,00	4,00	1,00
34.	Relativno odstupanje od medijana (%)	0,67	16,10	2,68	0,67
35.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1,00	576,00	16,00	1,00
36.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		148,50		
37.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		12,18		
37.	Dvostruka standardna devijacija		24,36		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

Zaključak:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1109 k.o. Buzet – Stari Grad iznosi **154,00 kn/m²**.

Tržišna vrijednost k.č. iznosi1.096,00 m² x 154,00 kn/m² = 168.784,00 kn.. zaokruženo 169.000,00 kn

Tržišna cijena po jedinici mjere : 169.000,00 kn : 1.096,00 m² = 154,20 kn/m² – 20,47 €/m²

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 na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istih.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivanih nekretnina.

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

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

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

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

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

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

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

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

Napomena

Ovaj elaborat izrađen je u elektroničkom obliku i ovjeren digitalnim potpisom vještaka elektroničkom poštom dostavljen Naručitelju, kao i primjerak elaborata u analognom obliku preporučeno poštom.

Prilozi:

- Foto elaborat
- Vlasnički listovi
- Posjedovni listovi
- Kopije katastarskih planova procjenjivanih nekretnina.

U Buzetu, 07. studenog 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

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje prostorom
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet

Elaborat broj: 2022-10-24-1

FOTO ELABORAT

K.Č. 1108 i 1109 k.o. Buzet - Stari grad

Buzet, 31. listopada 2022. godine

Snimio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Buzet, Stari grad
	Pogled na dio k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad



2.	Slika 2. Pogled na k.č. 1108 k.o. Buzet - Stari grad
	Neodržavana livada



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 31. listopada 2022. godine	List 34 (2)
---	-------------



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 31.10.2022. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2082

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13741/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1108	PAŠNJAK			2810	
		UKUPNO:			2810	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BURLOVIĆ DENIS, OIB: 80365409092, FRANEČIĆI 72, 52420 BUZET	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 31.10.2022. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 2083

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38968/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1109	PAŠNJAK			1096	
		UKUPNO:			1096	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.10.2022. 12:39

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 261

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BURLOVIĆ DENIS, FRANEČIĆI 72, BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	80365409092

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1066/1	SERIDOLA	1721	7		
			LIVADA	1721			
		1108	POD HRIB	2810	7		
			PAŠNJAK	2810			
Ukupna površina katastarskih čestica				4531			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.10.2022. 12:42

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

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

Posjedovni list: 565

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		99/8	ZATKA	3330	19		
			CESTA	3330			
		101/9	ZATKA	128	2		
			PAŠNJAK	128			
		102/7	ZATKA	23	2		
			PAŠNJAK	23			
		102/8	ZATKA	7	2		
			PAŠNJAK	7			
		249	OBLOK	797	6		
			ORANICA	797			
		274	JAZVINE	1725	7		
			KAMENJAR	1725			
		276	POD PERUŠOLA	1797	3		
			ŠUMA	1797			
		278	KORTINA	1622	3		
			ŠUMA	1622			
		386/2	BGUZET CESTA	34	7		
			PUT	34			
		793	MAČKATELOVO	419	6		
			PAŠNJAK	419			
		906/2	KORTINA	66	11		
			ORANICA	66			
		908/3	KORINA	594	11		
			PAŠNJAK	594			
		914/9	KORTINA	2540	11		
			PUT	2540			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		914/12	KORTINA NEPLODNO -	36 36	15		
		931/1	JERIŠČAK NEPLODNO -	539 539	11		
		931/2	JERIŠČAK PAŠNJAK	1298 1298	10		
		931/3	JERIŠČAK ORANICA	791 791	10		
		931/4	JERIŠČAK DVORIŠTE	13 13	10		
		931/5	JERIŠČAK DVORIŠTE	143 143	10		
		931/6	JERIŠČAK DVORIŠTE	4 4	10		
		934/2	JERIŠČAK ORANICA	516 516	10		
		934/15	JERIŠČAK DVORIŠTE	75 75	11		
		935/1	JERIŠČAK ORANICA PAŠNJAK	1225 566 659	10		
		935/2	JERIŠČAK DVORIŠTE	6 6	10		
		937	BENČIĆ ORANICA	982 982	10		
		1080/1	PODPLJ PAŠNJAK	1971 1971	7		
		1080/2	PODPLJ PAŠNJAK	9 9	7		
		1080/3	PODPLJ PAŠNJAK	9 9	7		
		1109	POD HRIB PAŠNJAK	1096 1096	7		
		1134/1	POD KLANČIĆ PAŠNJAK	5157 5157	10		
		1160/1	MALA HUBA LIVADA	1489 1489	8		
		1160/2	MALA HUBA LIVADA	171 171	8		
		1174/1	MALA HUBA LIVADA	300 300	9		
		1174/2	MALA HUBA LIVADA	1204 1204	9		
		1204/1	MALA HUBA PAŠNJAK	935 935	10		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2352/1	POLI MOSTIĆA	3064	17		
			PAŠNJAK	3064			
		2382	POD BARTONJICA	599	17		
			PAŠNJAK	599			
		2402	POD BARTONJICA	1588	18		
			ŠUMA	1588			
		2410	RAKARIJA	1142	23		
			ŠUMA	1142			
		2537	KRANJČEVICA	2355	20		
			LIVADA	2355			
		2549	KRANJČEVICA	1244	21		
			LIVADA	1244			
Ukupna površina katastarskih čestica				309408			

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



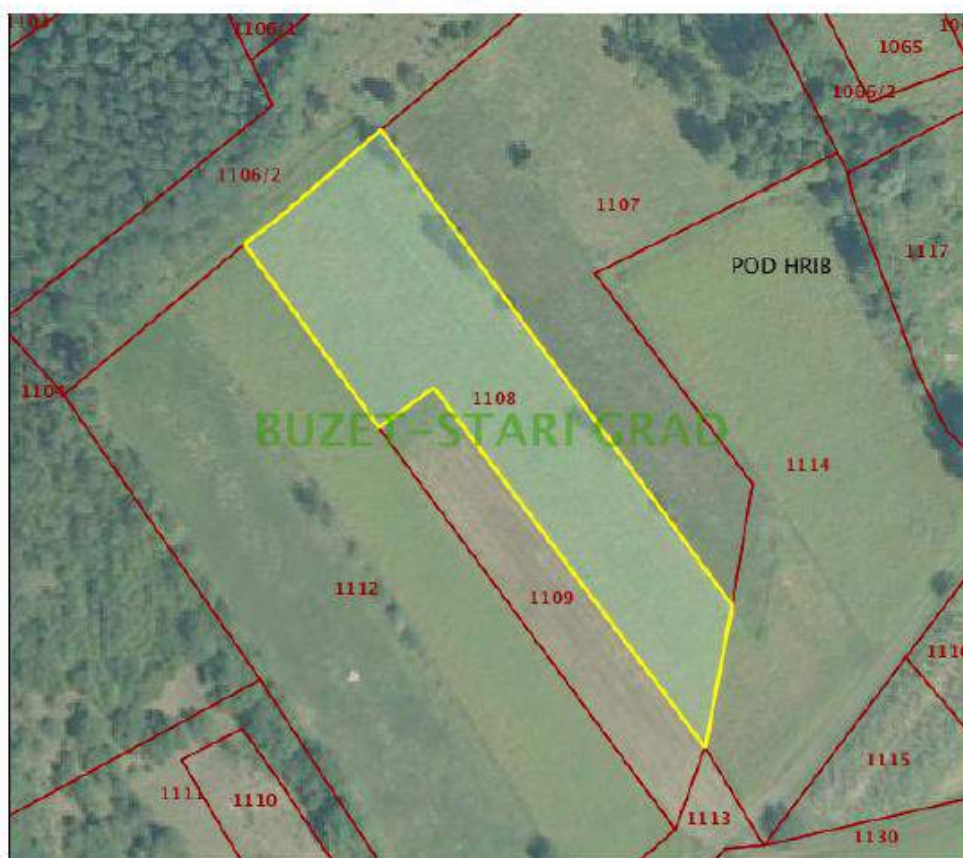
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BUZET-STARI GRAD, 302074
k.č. br.: 1108

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BUZET-STARI GRAD, 302074
k.č. br: 1109

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izorno mjerilo plana 1:1000

