

Sprengnetter d.o.o.
Ulica grada Vukovara 284
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474



Procjembeni elaborat

Nekretnina: Kuća i zemljište



Momjanska 18J, 52460 Buje
ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje, Katastarska općina Buje
Tržišna vrijednost na dan 14.02.2020. (zaokruženo) EUR: 31.200,00

I. Borović Milašinović



Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Sabolović

Darko Sabolović i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 14.02.2020.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Općenito

Klijent	
Klijent	ALOS d.o.o.
Adresa klijenta	Železna cesta 18, 1000 Ljubljana, Slovenia
Nekretnina	
Adresa	Momjanska 18J, 52460 Buje
Tip nekretnine	Kuća i zemljište
Datum očevida	14.02.2020.
Datum vrednovanja	14.02.2020.
Pravni pregled	
Vlasnik	Prema priloženom zk izvatku
Zk uložak	3286
Katastarska općina	Buje

Sažetak procjembenog elaborata

Metoda

Poredbena

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

31.200,00 €

Jedinična cijena

57,70 €/m²

PDV

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad: Buje	10
Mikrolokacija	10
Legalni status	11
Opis nekretnine	12
Iskaz površina	12
Fotodokumentacija	13
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	14
Metoda procjenjivanja	16
Poredbena metoda	16
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	16
Poredbene nekretnine	17
Izračun tržišne vrijednosti	18
Zaključak	20
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	21
Dokumentacija	22

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/2018, 36/2019)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 49/19)

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	ALOS d.o.o. Ljubljana
Šifra klijenta	Histria Domus d.o.o.
Datum narudžbe	29.01.2020.

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao PODRŠKA INTERNE PROCEDURE DONOŠENJA ODLUKA

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Osnovne informacije i dokumentacija

X	e-ZK izvadak		Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	e-Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
X	e-Prijepis posjedovnog lista		Kupoprodajni ugovor	X	Procjembeni elaborat
X	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	X	Fotografije
	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborata. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

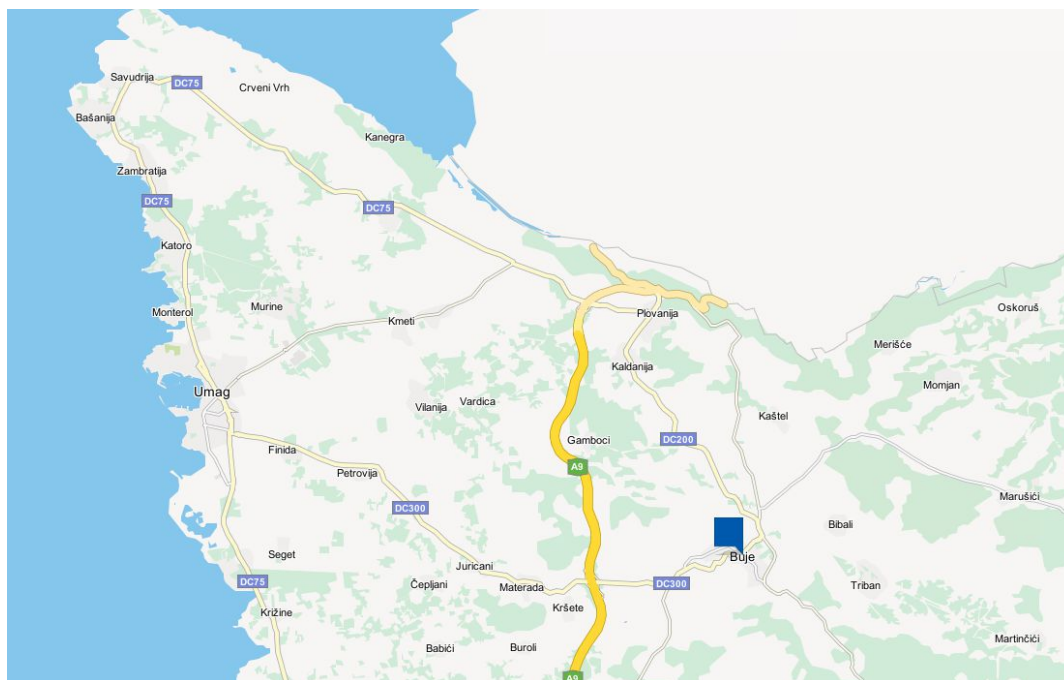
ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,
Katastarska općina Buje

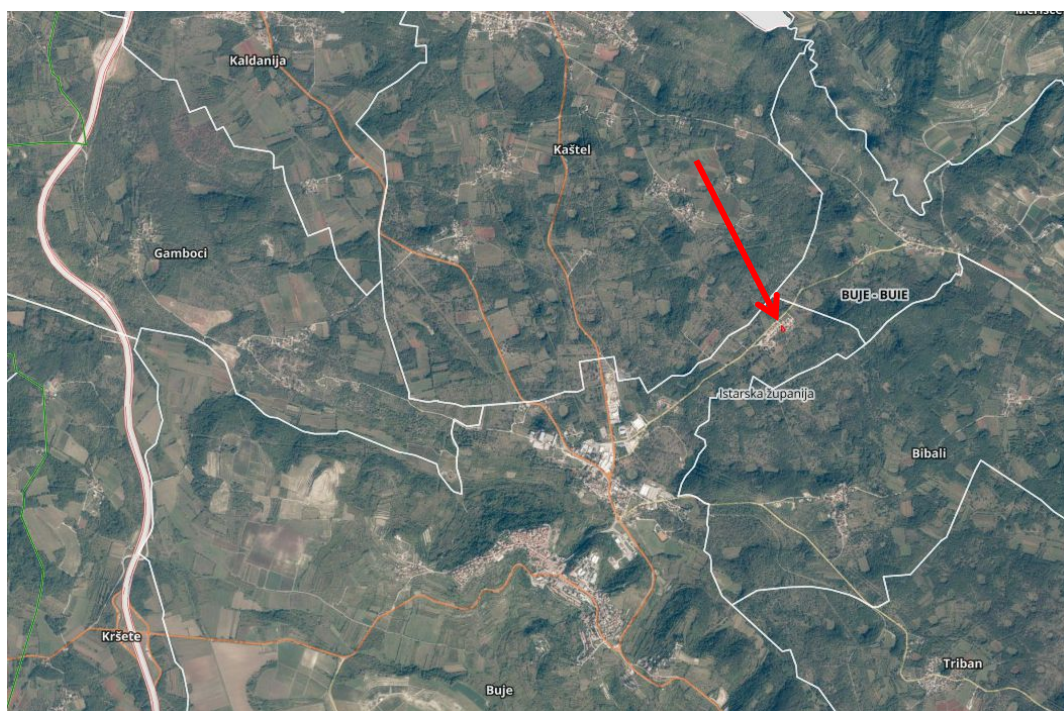


Nalaz

Lokacija



www.hak.hr



www.dgu.hr

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad: Buje

Površina	103 km ²
Populacija	5.182 stanovnika
Udaljenost od regionalnih centara	Granični prijelaz Plovanija 10 km Pula 80 km Rijeka 85 km Zagreb 250 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi u Bujama, stambenom naselju oko 2 kilometra istočno od centra grada, u smjeru Momjana.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom
Infrastruktura	U naselju nema sadržaja svakodnevnih potreba. Većina je dostupna u Bujama.
Parking	Na predmetnom zemljištu
Komunalna infrastruktura	Vodovod, struja, kanalizacija
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Nekretnina nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine, istoj se pristupa preko k.č. 1276/41 k.o. Buje, koja je u ZK upisana kao „oranica“ u vlasništvu pravne osobe.
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Srednja

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Legalni status

Za potrebu izrade ove procjene korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-ZK izvadci, e-prijepis posjedovnog lista, e- izvod iz katastarskog plana.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru.

Objekt izveden na predmetnom zemljištu je u izgradnju, te kao takav nije upisan u zemljišne knjige i katastar.

Za izgradnju na predmetnom zemljištu ishodovana je pravomoćna Građevinska dozvola klasa: UP/I-361-03/08-01/281, urbroj: 2163/1-18-01/3-08-3, od 8.travnja 2008. godine.

Istom se na k.č. 1276/90 k.o. Buje dozvoljava izgradnja jednoobiteljske kuće sa bazenom.

Prilikom izrade ove procjene nije bio dostupan glavni projekt koji je sastavni dio gore navedene dozvole te nije moguće komentirati da li je izvedena izgradnja u skladu sa glavnim projektom.

Nekretnina nema osiguran neposredan pristup sa javne prometne površine, istoj se pristupa preko k.č. 1276/41 k.o. Buje, koja je u ZK upisana kao „oranica“ u vlasništvu pravne osobe.

Ista čestica je u naravi neasfaltirani put (kojim se pristupa i do ostalih nekretnina - izgrađenih kuća) sa izvedenom komunalnom infrastrukturom.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Opis nekretnine

Predmetna nekretnina je katastarska čestica k.č. 1276/90 k.o. Buje ukupne površine zemljišta 540 m², sa izvedenom izgradnjom.

Na predmetnom zemljištu 2008. započeto je sa izgradnjom obiteljske kuće. Kuća je izgrađena kao samostojeci objekt, katnosti prizemlje i kat.

Izgradnja je izvedena kao „montažna gradnja“. Na objektu je izvedena gruba građevinska konstrukcija, bez završne obrade zidova i stropova, te obrade pročelja i stepeništa za pristup katu, kao i ostalih završnih radova.

Zatečeno je loše stanje objekta, dotrajalost izvedene izgradnje zbog atmosferskih utjecaja, te otuđenja materijala (krovnog pokrov, limarija....).

Okolni objekti su stambene namjene (obiteljske kuće sa bazenom) koje su završene i u funkciji. Naselje je uređeno i komunalno opremljeno.

Opće stanje okoliša	Okoliš je uredan
Opće stanje zgrade	Veoma loše
Utrživost	otežana

Iskaz površina

NKP se preuzima iz dostavljene procjene –	189,86 m ²
utvrđuje se bruto volumen BV –	635,00 m ³

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,
Katastarska općina Buje



Fotodokumentacija



Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje




Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2019. u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,4%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,4%, a u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,0%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2019. u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,8%, u prosjeku su za Jadran niže za 1,0% i u prosjeku su za Ostalo više za 1,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,2%, za Jadran za 5,2% i za Ostalo za 3,5%.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	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	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Tržište nekretnina

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

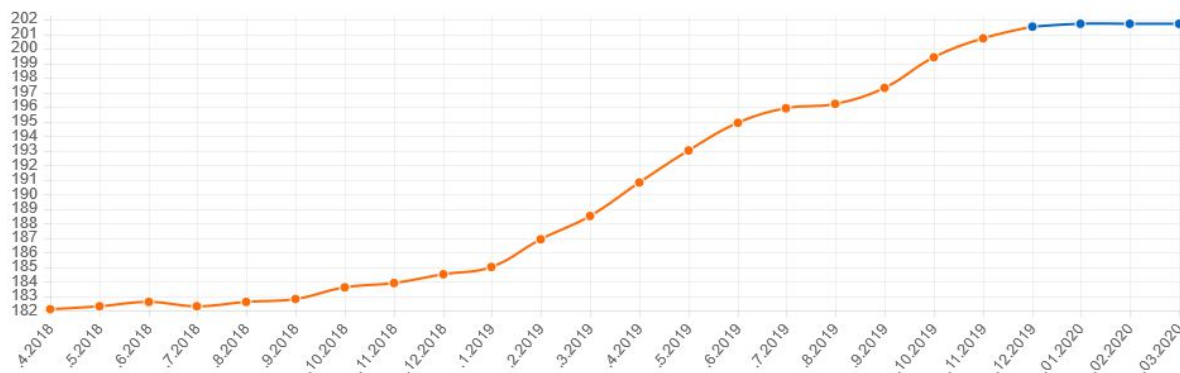
Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine, te ugovor iz arhive procjenitelja.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Obzirom na stanje zatečeno na terenu – velika oštećenja na izvedenoj izgradnji - objektu montažnog tipa izgradnje, utvrđeno je da izvedena izgradnja nije podobna za dovršetak izgradnje, te će se ovom procjenom računati trošak uklanjanja iste.

Procjena će biti izrađena na način da se u vrijednost nekretnine uzme u obzir vrijednost građevinskog zemljišta sa troškovima plaćenih komunalnih i vodnih doprinosa (prema dostupnim podacima iz građevinske dozvole plaćen je iznos od 30% vrijednosti komunalnog doprinosa i vodni doprinos u cijelosti), te od iste vrijednosti oduzme trošak uklanjanja postojeće izgradnje.

Za određivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda. U blizini je zabilježeno dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta određena je usporedbom sa tri ostvarene ujedno i važeće transakcija na približno istom području.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine izvršena je prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina obzirom na površinu nekretnine i mikrolokaciju / infrastrukturu
Pretpostavke	Pretpostavka je da je izvršena uplata samo 30% komunalnih doprinosa, sukladno podacima iz građevinske dozvole

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Poredbene nekretnine

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od protekle 4 godine, izvor podataka: baza eNekretnine



P
predmetna nekretnina

U1 –U3
poredbene nekretnine

Poredba 1:

eNekretnine ID ZKC 763692 / ID PN 3648496

Buje, Kaštel – građevinsko zemljište, 1. kategorije , ugovor o prodaji od 29.08.2017., na 231.502 kn.

Poredba 2:

eNekretnine ID ZKC 1122193 / ID PN 4048656

Buje, Kaštel – građevinsko zemljište, 1. kategorije , ugovor o prodaji od 8.05.2019., na 245.319 kn

Poredba 3:

eNekretnine ID ZKC 879448 / ID PN 3685642

Buje – građevinsko zemljište 1. kategorije, ugovor o prodaji od 9.02.2017., na 1.116.731 kn.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Izračun tržišne vrijednosti

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	kis
1276/90	14.2.2020	540 m ²	S	I.	1

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	kis	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Buje, Kaštel	763692	29.8.2017	660,00 m ²	231.502,00 kn	1,00	47,24
2	Buje, Kaštel	1122193	8.5.2019	753,00 m ²	245.319,00 kn	1,00	44,09
3	Buje	879448	9.2.2017	2.460,00 m ²	1.116.731,00 kn	1,00	61,17

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Buje, Kaštel	kol-17	47,24	118,05	105,46	1,12	52,87
2	Buje, Kaštel	svi-19	44,09		119,24	0,99	43,65
3	Buje	vlj-17	61,17		102,25	1,15	70,62

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	kategorija	površina	mikrolokacija, infrastruktura	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	Buje, Kaštel	52,87	0%	0%	15%	15%	60,81
2	Buje, Kaštel	43,65	0%	0%	15%	15%	50,20
3	Buje	70,62	20%	0%	0%	20%	84,74

Srednja vrijednost EUR/m²

65,25

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	60,81	-4,44	-7%	4,44	19,75	prihvatljivo	prihvatljivo
2	50,20	-15,05	-23%	15,05	226,48	prihvatljivo	prihvatljivo
3	84,74	19,49	30%	19,49	380,01	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena

65,25

Standardna devijacija

14,45

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Dvostruka standardna devijacija

28,90

Prosječno apsolutno odstupanje

13,00

**Poredbena
vrijednost**

540 m²

x

65 €/m²

=

35.100,00 €
261.707,88 kn

**Poredbena vrijednost
(zaokruženo)**

35.100,00 €
262.000,00 €

Srednji tečaj HNB-a na dan

14.2.2020

1 EUR =

7,456065 kn

POREDBENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	540 m ² x 65 €/m ²	261.707,88
VRIJEDNOST KOMUALNOG DOPRINOSA (30%)	635 m ³ x 70 kn/m ³ x 30%	13.335,00
VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA	635 m ³ x 7,88 kn/m ³	5.003,80
TROŠAK UKLANJANJA POSTOJEĆE IZGARDNJE	635 m ³ x 75 kn/m ³	- 47.625,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn		232.421,68
TRŽIŠNA VRIJEDNOST €		31.172,16

*** cijene doprinosa u vrijeme ishoda građevinske dozvole

***u cijenu uklanjanja uračunat je i trošak zbrinjavanja materijala

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Zaključak

Alternativna namjena	-
Iznajmljivost	-
Utrživost	otežana
Pozitivna svojstva	Lokacija, uređene i komunalno opremljeno stambeno naselje
Negativna svojstva	Zatečeno stanje nekretnine

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **14.02.2020.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	31.200,00 €
Jedinična vrijednost po m2 zemljišta	57,70 €/m ²
PDV	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Izrada procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kontrola	Darko Sabolović i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Zagreb	14.02.2020.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjemenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu.

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane Klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjembeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Dokumentacija

e-ZK izvadak

e-Prijepis posjedovnog lista

e- Kopija katastarskog plana

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE

Stanje na dan: 13.02.2020. 23:22

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301795, BUJE

Broj ZK uložka: 3286

Broj zadnjeg dnevnika: Z-616/2020

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1276/90	ORANICA			540	Pripis iz uložka 3020
		UKUPNO:			540	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HISTRIA DOMUS D.O.O., BUJE, ISTARSKA 4		
1.2	Zaprimljeno 17.10.2019. g. pod brojem Z-15171/2019	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 10 ST-350/2019-43 07.10.2019	
1.3	Zaprimljeno 15.01.2020. g. pod brojem Z-616/2020	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 10 ST-350/2019-67 09.01.2020, zabilježuje se rješenje o prodaji	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Uknjiženo je pravo služnosti prolaza pješice, nevezanima životinjama i kolima na teret nekretnina u AI, a za korist k.č.br. 1266 ove k.o.		PRIPIS IZ Z.K.U.L. 1335 OVE K.O.
2.			
2.1	Uknjiženo je pravo služnosti postavljanja vodovodnih cijevi i telefonskih kablova preko nekretnina u AI, na ime: DEMANIO DELLO STATO		PRIPIS IZ Z.K.U.L. 1335 OVE K.O.
3.			
3.2	Zaprimljeno 12.10.2006. broj Z-5559/06 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 12. listopada 2006.g., uknjižuje se založno pravo (hipoteka) radi osiguranja novčane tražbine u okvirnom iznosu od jedan milijun devetsto tisuća eura uvećano za nuzgredice (naknade, troškove, kamate), s krajnjim rokom dospeljeća do 31.12.2009.g., na nekretninama u AI, na ime:	1.900.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK - GLAVNI Z.K.U.L. 3062 OVE K.O.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Katastarska općina: 301795, BUJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3286

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-18893/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, KRATKI UGOVOR O PRIJENOSU SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU KOLŠAK MIRA IZ LJUBLJANE POD BROJEM OV-4813/2019 20.09.2019 ALOS D.O.O., OIB: 26905655890, HACQUETOVA ULICA 1A, 1000 LJUBLJANA, SLOVENIJA		na 3.2
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.10.2009. broj Z-5751/09 Temeljem Rješenja o osiguranju ovoga suda posl.br. Ovr-910/09-2 od 27. listopada 2009. g., ovršno se upisuje pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 47.535,80 kn četrdeset sedam tisuća petsto trideset pet kuna i osamdeset lipa, zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 21. 02. 2008.g. pa do dana uplate i troškova postupka radi osiguranja u iznosu od 825,34 kn, za korist i na ime: GRAD BUJE - BUJE, OIB: 17913685199, ISTARSKA 2	47.535,80 KN	
4.2	- zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2020.

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BUJE-BUIE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.02.2020. 23:22

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUJE (Mbr. 301795)

Posjedovni list: 1116

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HISTRIA DOMUS D.O.O. BUJE, ISTARSKA 4, BUJE (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1276/41	KRUJ	1513	4		
			ORANICA	1513			
		1276/81	KRUJ	660	4		
			ORANICA	660			
		1276/85	KRUJ	476	4		
			ORANICA	476			
		1276/86	KRUJ	374	4		
			ORANICA	374			
		1276/87	KRUJ	390	4		
			ORANICA	390			
		1276/88	KRUJ	405	4		
			ORANICA	405			
		1276/89	KRUJ	605	4		
			ORANICA	605			
		1276/90	KRUJ	540	4		
			ORANICA	540			
Ukupna površina katastarskih čestica				4963			

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

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



2/14/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BUJE-BUIE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BUJE, 501795
k.č. br: 1276/90

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Publično mjerilo ispis: 1:500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 14.02.2020

<https://oss.uredjenazemlje.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buje
Buje, Nikole Tesle 2

Klasa: UP/I-361-03/08-01/281
Ur.broj: 2163/1-18-01/3-08-3
Buje, 04. travnja 2008.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju - Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Buje, na temelju članka 85. Zakona o gradnji (NN br. 175/03, 100/04), a pozivom na odredbu
članka 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj 76/07), rješavajući po zahtjevu
investitora "Histrion domus" d.o.o. Buje, Istarska 4, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Dozvoljava se investitoru "Histrion domus" d.o.o. Buje, Istarska 4, izgradnja
jednoobiteljske kuće s otvorenim bazenom na k.č. 1276/90 k.o. Buje u naselju
Kruj, u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom izdanom od Ureda državne
uprave u Istarskoj županiji - Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša,
graditeljstvo i imovinsko pravne poslove - Ispostava Buje klasa: UP/I-350-05/07-
01/81, ur.broj: 2163-07/03-07-4 od 14. svibnja 2007. godine i prema glavnom
projektu zajedničke oznake 876 koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a
sastoji se od 2 (dvije) knjige:
knjiga 1 - Arhitektonski, građevinski i projekt instalacija vodovoda i kanalizacije
broj: 876 od svibnja 2007. godine izrađen od "Projekt Poreč" d.o.o. Poreč
glavni projektant: ovlašteni arhitekt Andrej Lazar, dipl.ing.arh.
projektant arhitekture: ovlašteni arhitekt Andrej Lazar, dipl.ing.arh.
projektant građevinskog dijela: ovlašteni inženjer građevinarstva Milan
Pahović, ing.građ.
knjiga 2 - Projekt elektroinstalacija broj: P33/2007 od lipnja 2007. godine izrađen od
"D&I.P." d.o.o. Poreč
projektant: ovlašteni inženjer elektrotehnike Miloslav Srbljanin, dipl.ing.el.
2. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba registrirana za obavljanje te
djelatnosti (izvođač).
3. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor gradnje, koju provodi osoba ovlaštena za
provedbu stručnog nadzora gradnje sukladno posebnom zakonu i propisima donijetim na
temelju zakona.
4. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat o isključenju građevine
koji je izradila osoba registrirana za obavljanje te djelatnosti prema posebnom propisu.

GRAD. DOZVOLA - "HISTRIA DOMUS" d.o.o.

klasa: UP/I-361-03/08-01/281 1

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



5. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada najkasnije u roku od 8 dana prije početka građenja ili nastavka građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pismeno prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova. U prijavi za građenje investitor je dužan navesti izvođača.
6. Građenju se može pristupiti samo po konačnosti ove građevinske dozvole. Graditi se mora u skladu s građevinskom dozvolom, prema odredbama Zakona o gradnji, posebnih zakona i propisa donesenih na temelju zakona, hrvatskim normama i pravilima struke.
7. Gradilište mora biti adekvatno ograđeno i označeno pločom koja obavezno sadrži ime, odnosno tvrtku investitora, projektanta, izvođača i nadzornog inženjera, naziv i vrstu građevine koja se gradi, naziv tijela koje je izdalo građevinsku dozvolu, broj i datum izdavanja građevinske dozvole.
8. U slučaju prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.
9. Za privremeno zauzimanje javno prometnih površina za potrebe gradilišta, investitor ili izvođač dužan je ishoditi odobrenje nadležnog tijela općine ili grada, odnosno pravne osobe određene posebnim zakonom.
10. Ako se tijekom gradnje promijeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 15 dana od nastale promjene. Novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u svezi s promjenom imena investitora.
11. Investitor je dužan višak građevinskog materijala deponirati u deponiju građevnog materijala, u dogovoru s nadležnom službom Grada Buje.
12. Investitor je dužan ishoditi odgovarajuću dokumentaciju ukoliko tijekom građenja namjerava na građevini učiniti izmjene ili dopune kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima.
13. Investitor je dužan po završetku gradnje podnijeti ovom Uredu zahtjev za izdavanje uporabne dozvole.
14. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.
15. Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti i bitni zahtjevi za građevinu u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

Obrazloženje

Investitor "HISTRIA DOMUS" d.o.o. Buje, Istarska 4, podnio je dana 01.08.2007. godine Uredu državne uprave u Istarskoj županiji zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju jednoobiteljske kuće s otvorenim bazenom na k.č. 1276/90 k.o. Buje u naselju Kruj, koji je zaprimljen pod brojem klasa: UP/I-361-03/07-01/225. Zapisnikom o primopredaji Istarskoj županiji, predmet se nastavlja voditi pod brojem klasa: UP/I-361-03/08-01/281. Zahtjev je naknadno nadopunjen, zaključno do dana 22.02.2008. godine.

GRAD. DOZVOLA - "HISTRIA DOMUS" d.o.o.

klasa: UP/I-361-03/08-01/281

2

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole investitor je priložio dokumente iz članka 88. stavak 2. Zakona:

1. **Lokacijsku dozvolu** klasa: UP/I-350-05/07-01/81, ur.broj: 2163-07/03-07-4 od 14.05.2007. godine, koja je postala pravomoćna dana 21.06.2007. godine
 2. **Tri primjerka glavnog projekta** zajedničke oznake 876 koji se sastoji od 2 knjige:
knjiga 1 – Arhitektonski, građevinski i projekt instalacija vodovoda i kanalizacije broj: 876 od svibnja 2007. godine izrađen od "Projekt Poreč" d.o.o. Poreč
glavni projektant: ovlašteni arhitekt Andrej Lazar, dipl.ing.arh.
projektant arhitekture: ovlašteni arhitekt Andrej Lazar, dipl.ing.arh.
projektant građevinskog dijela: ovlašteni inženjer građevinarstva Milan Pahović, ing.građ.
knjiga 2 - Projekt elektroinstalacija broj: P33/2007 od lipnja 2007. godine izrađen od "D&I.P." d.o.o. Poreč
projektant: ovlašteni inženjer elektrotehnike Miloslav Srblijanin, dipl.ing.el.
 3. **Dokaz da ima pravo graditi na građevnoj čestici:**
 - Izvadak iz Zemljišnog knjižnog odjela Općinskog suda u Bujama, z.k.ul. 3020 za k.o. Buje od 09.10.2007. godine
 4. **Dokaz da je izvršena parcelacija prema lokacijskoj dozvoli:**
 - Parcelacijski elaborat broj: 218/2007 id 09.08.2007. godine izrađen od Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Dragutina Mataija
 - Potvrda klasa: 350-01/07-01/748, ur.broj: 2163-07/03-07-2 od 30.07.2007. godine da je parcelacijski elaborat izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom
 5. **Potvrde o usklađenosti glavnog projekta s posebnim zakonima, te suglasnosti pravnih osoba koje su sudjelovale u izdavanju lokacijske dozvole:**
 - Prethodna elektroenergetska suglasnost br. 401107-070312-0011 izdana od HEP-distribucija d.o.o. DP Elektroistra Pula, Pogon Buje od dana 20.04.2007. godine
 - Suglasnost na glavni projekt "6.maj" d.o.o. za komunalne usluge Umag broj: 363-02/07-03/66_A od 28.12.2007. godine
 - Potvrda za priključenje na javni vodoopskrbni sustav "Istarski vodovod" d.o.o. Buzet, broj: 1-10/48-2008 od 20.02.2008. godine
 6. **Potvrdu o uplaćenom komunalnom doprinosu prema posebnom zakonu:**
 - Potvrda Upravnog odjela za financije i gospodarstvo Grada Buje klasa: 400-01/08-01/01, ur.broj: 2105/01-06-08-10 od 19.02.2008. godine, o uplati 30% iznosa komunalnog doprinosa
 7. **Potvrdu o uplaćenom vodnom doprinosu prema posebnom zakonu:**
 - Potvrda o uplati vodnog doprinosa, izdana od Vodnogospodarskog odjela za vodno područje primorsko-istarskih slivova VGI "Mirna-Dragonja" Buzet klasa: UP/I-325-08/07-01/0009994, ur.broj: 374-3301-2-08-3 od 21.02.2008. godine
- O predmetnoj izgradnji, dopisom klasa: UP/I-361-03/07-01/225, ur.broj: 2163-07/03-07-2 od dana 27.11.2007. godine, ovaj je Ured obavijestio Grad Buje, jedinicu lokalne samouprave na čijem se području građevina gradi, koja u zakonom određenom roku nije dostavila mišljenje o predmetnoj izgradnji, te se smatra da nema primjedbi.

GRAD. DOZVOLA – "HISTRIA DOMUS" d.o.o.

klasa: UP/I-361-03/08-01/281

3

Kuća i zemljište

Momjanska 18J, 52460 Buje

ZK uložak 3286

Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje,

Katastarska općina Buje



U postupku ishođenja lokacijske dozvole, neposredni susjedi, Bianca Sinico i Gino Sincovich pismenom izjavom od 26.04.2007. godine suglasili su se s predmetnom izgradnjom, a kako je glavni projekt koji je sastavni dio ove građevinske dozvole izrađen u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, nema potrebe ponovno saslušavati stranke u postupku, te im se ova građevinska dozvola dostavlja na znanje.

Dana 19.10.2007. godine izvršen je očevid kojim je utvrđeno da na građevnoj čestici nije započeta izgradnja građevine, a o čemu je dana 27.11.2007. godine sastavljen Zapisnik klasa: UP/I-361-03/07-01/225, ur.broj: 2163-07/03-07-4.

U provedenom postupku utvrđeno je da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskim uvjetima, da su pribavljene potvrde o usklađenosti glavnog projekta s posebnim zakonima, da su uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole priloženi dokumenti iz članka 88. stavak 2. Zakona o gradnji, da je do građevne čestice osiguran pristup s javno-prometne površine, da je izvršena uplata komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa prema posebnim zakonima.

Slijedom navedenog utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani Zakonom o gradnji (NN broj 175/03, 100/04), te je temeljem članka 101. stavka 1. Zakona, a pozivom na odredbu članka 325. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj 76/07), riješeno kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba koja se podnosi Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb, Ulica Republike Austrije 20. Žalba se podnosi putem ovog Ureda u roku od 15 dana od dana prijema rješenja i taksira s 50,00 kn upravne pristojbe po Tbr. 3. Zakona o upravnim pritojbama (Narodne novine, 8/96, 95/97, 131/97, 68/98).

Upravna pristojba prema Tar.br. 63. Zakona o upravnim pritojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/2000, 110/04) u iznosu od 800,00 kn uplaćena je u korist državnog proračuna.

Temeljem Odluke Predstojnika Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, klasa: 023-01/06-01/124, ur.broj: 2163-01-06-1 od 12.10.2006.godine, uplaćen je posebnom uplatnicom iznos od 150,00 kn za troškove izdavanja građevinske dozvole.

UPRAVNA SAVJETNICA ZA
PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

Diana Šperčić dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. "Histría domus" d.o.o. Buje, Istarska 4
2. Građevinska inspekcija
3. Služba za gospodarstvo-Ispostava Umag
4. Grad Buje
5. Evidencija, ovdje
6. Arhiva

Na znanje:

7. Bianca Sinico
Trst, via Biamonti 58 (Italija)
8. Gino Sincovich
Trst, via Revoltella 15 (Italija)

GRAD. DOZVOLA - "HISTRIA DOMUS" d.o.o.

klasa: UP/I-361-03/08-01/281 4