

IZVRŠITELJ: **Ante Bandić, ing. građ.**
 stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
 urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
 Goričica 4
 52 420 Buzet
 Mob: 098 652 91
 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: **Stečajna masa iza HISTRIA GROUP d.d. u stečaju**
Mateo Benussi 8
52 440 Poreč
OIB: 62937440066

NEKRETNINA: **K.Č. 961/6 I 942 K.O. BUJE**

LOKACIJA: **GRAD BUJE – BUJE, UL. GIUSEPPE GARIBALDIA**

ELABORAT BROJ: 2024-03-26-01

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE POČETNE KUPOPRODAJNE CIJENE U
 PREDSTOJEĆEM NATJEČAJU U KOJEM TRGOVAČKO
 DRUŠTVO ŽELI NEKRENINE STAVITI NA
 PRODAJU**



PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 941/6 I 942 K.O. BUJE

U Buzetu, 26. ožujka 2024. godine

Procjenu izradio
Ante Bandić, ing. građ.
 stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
 arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
 procjena, dioba i etažiranje

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: 4Su -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.11. |
| 10. | Propisi i literatura za izradu nalaza | str. 11. |
| 11. | Osnova za vrednovanje | str. 11. |
| 12. | Podaci o naručitelju | str. 11. |
| 13. | Podaci o nekretnini – nekretninama - lokacija, povezanost i sl. | str. 11. |
| 14. | Razvojni potencijal | str. 13. |
| 15. | Upravno pravno stanje – planski status čestica | str. 13. |
| 16. | Izvod iz PPUG Buje - Buie | str. 13. |
| 17. | Opis nekretnina | str. 20. |
| 18. | Zemljišno knjižno stanje | str. 22. |
| 19. | Katastarsko stanje | str. 23. |
| 20. | Upravno pravno stanje zatečenog objekta | str. 23. |
| 21. | Drugi atributi procjenjivane nekretnine | str. 23. |
| 22. | Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta | str. 23. |
| 23. | Porezno stanje nekretnine | str. 23. |
| 24. | Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina | str. 24. |
| 25. | Način izrade procjene vrijednosti izgrađenih kat. čestica – odabir metode | str. 25. |
| 26. | Način izrade procjene vrijednosti zemljišta | str. 25. |
| 27. | Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta | str. 26. |
| 28. | Lokacija procjenjivanih nekretnina | str. 27. |
| 29. | Razmatranje građevinskog zemljišta | str. 27. |
| 30. | Procjena – pristup | str. 29. |
| 31. | Opći vrijednosni odnosi na tržištu | str. 29. |
| 32. | Indeks cijena stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. godine | str. 29. |
| 33. | Analiza i način vrednovanja kvalitativnih obilježja | str. 29. |
| 34. | Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja | str. 30. |
| 35. | Procjena | str. 31. |
| 36. | Procjena k.č. 941/6 k.o. Buje | str. 31. |
| 37. | Tržišna vrijednost nekretnine | str. 39. |
| 38. | Procjena k.č. 942 k.o. Buje | str. 40. |
| 39. | Tržišna vrijednost nekretnine | str. 43. |
| 40. | Izjava vještaka - procjenitelja | str. 43. |
| 41. | Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata | str. 43. |
| 42. | Prilozi | str. 44. |
| 43. | Foto elaborat nekretnine na dan očevida | str. 45. |
| 43. | Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 7237 za k.o. Buje | str. 51. |
| 44. | Izvod iz Posjedovnog lista, broj 726 za k.o. Buje | str. 52. |
| 45. | Kopija katastarskog plana za k.č. 941/6 k.o. Buje | str. 54. |
| 46. | Kopija katastarskog plana za k.č. 942 k.o. Buje | str. 55. |
| 47. | Zadatak | str. 56. |

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

Stečajna masa iza HISTRIA**GROUP d.d. u stečaju**

Mateo Benussi 8

52 440 Poreč

OIB: 62937440066

ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Temeljem narudžbenice – Ugovora o dijelu sklopljenog 11. ožujka 2024. godine između Stečajne mase iz HOSTRIA GROUP d.d. u stečaju, Poreč, Mateo Benussi 8, OIB: 62937440066, zastupane po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur., i mene u svojstvu stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje, izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz Ugovora koje se definiraju kao:

1. k.č. 941/6 - knjižena kao oranica u površini od 449 m², upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 1020 m² – u naravi izgrađeno građevinsko zemljište sa zgradom nekadašnje trgovine i skladišta poljoprivrednih potrepština i garažom na okućnici površine 449 m², i
2. k.č. 942 - knjižena kao pašnjak bez upisane površine, upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje sa kulturom pašnjak u površini od 340 m² – u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište površine 340 m²,

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

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 26. ožujka 2024. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

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

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

Pretpostavka ovog elaborata u pogledu tržišne vrijednosti nekretnine 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 te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnina 11. ožujka 2024. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

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

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog procjembenog elaborata 26. ožujka 2024. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. k.č. 941/6 - knjižena kao oranica u površini od 449 m ² , upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 1020 m ² – u naravi izgrađeno građevinsko zemljište sa zgradom nekadašnje trgovine i skladišta poljoprivrednih potrepština i garažom na okućnici površine 449 m ² | 112.000,00 € |
| 2. k.č. 942 - knjižena kao pašnjak bez upisane površine, upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje sa kulturom pašnjak u površini od 340 m ² – u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište površine 340 m ² | 39.000,00 € |

| | | |
|---------------------|------------------|--|
| Lokacija nekretnine | | |
| A. | Županija | Istarska |
| A.1. | Grad/ Općina | Grad Buje - Buje |
| A.2. | Naselje | Buje |
| A.3. | Predmet procjene | K.č. 941/6 i 942 k.o. Buje |
| B. | Kat. općina | Buje |
| B.1. | Zk. ul. | 7237 |
| C. | Vlasnik | Stečajna masa iz HISTRIA GROUP d.d. u stečaju, |
| C.1. | Posjednik | Poljoprivredno - industrijski kombinat – Nepoznato naselje |

| | |
|---|--------------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI UKUPNO: | 151.000,00€ |
|---|--------------------|

151.000,00 €

Napomena

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

S poštovanjem.

Buzet: 26. ožujka 2024. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

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



7573_526

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

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovan 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 podnosioca zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

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

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

ADRIJANA LABINJAN
SKOK

Vrijeme potpisivanja:
29.12.2020
12:00:08

Predsjednica suda

Adriana Labinjan Skok

Uputa o pravnom lijeku

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

Dna:

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

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

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

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda
 Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

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

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 26. ožujka 2024 . godine

Stečajna masa iza HISTRIA**GROUP d.d. u stečaju**

Mateo Benussi 8

52 440 Poreč

OIB: 62937440066

Temeljem narudžbenice – Ugovora o dijelu sklopljenog 11. ožujka 2024. godine između Stečajne mase iz HOSTRIA GROUP d.d. u stečaju, Poreč, Mateo Benussi 8, OIB: 62937440066, zastupane po stečajnom upravitelju Ezgeta Draženu, dipl. iur., i mene u svojstvu stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz Ugovora koje se definiraju kao:

1. k.č. 941/6 - knjižena kao oranica u površini od 449 m², upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 1020 m² – u naravi izgrađeno građevinsko zemljište sa zgradom nekadašnje trgovine i skladišta poljoprivrednih potrepština i garažom na okućnici površine 449 m², i
2. k.č. 942 - knjižena kao pašnjak bez upisane površine, upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje sa kulturom pašnjak u površini od 340 m² – u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište površine 340 m²,

Prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata.

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

Općenito**Raspoloživa dokumentacija**

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

Zadatak

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

Dan vrednovanja: 26. ožujka 2024. godine

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

Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

Dan kakvoće: 11. ožujka 2024. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 26. ožujka 2024. godine.

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

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivanih nekretnina na dan vrednovanja radi formiranja početne prodajne cijene u predstojećem natječaju kojim trgovačko društvo Stečajne mase iz HOSTRIA GROUP d.d. u stečaju Poreč namjerava izložiti prodaji nekretnine za koje se radi ovaj elaborat.

Osnovica

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

Propisi i literatura za izradu nalaza

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

1. Regulative:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17.
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19 i 128/22,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buje, S.n.G.B. broj: 02/05, 10/11 (I. dio), 10/11 (II. dio), 01/12, 05/15, 21/18, 08/19, 05/20, 6/22, 18/22 i 13/23,
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buje, S.n.G.B. broj: 03/19 i 6/20
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Međunarodni standardi 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) Urluh, Mjčica (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

Osnova za vrednovanje

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama procjene propisanih:

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

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

Podaci o naručitelju

1. **Naručitelj:** **Stečajna masa iza HISTRIA GROUP d.d. u stečaju**
 Mateo Benussi 8
 52 440 Poreč
 OIB: 62937440066

2. **Ugovor/ narudžba:** Narudžbenica – Ugovor o djelu od 11. ožujka 2024. godine

Podaci o nekretnini – nekretninama

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjerničke 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

Lokacija i položaj

Nekretnine se nalaze u naselju Buje, u povijenoj jezgri naselja kako se može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.

K.č. 941/6 k.o. Buje

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



K.č. 942 k.o. Buje

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



Makrolokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi na relativno atraktivnom mjestu za rad i stanovanje, sa vrlo lijepim pogledom na okolna područja – naselja Brtoniglu, brežuljke sa nasadima vinove loze i more u daljini

Predmetne čestice međusobno grmiće bez vidljivih oznaka na terenu.

K.č. 941/6 k.o. Buje graniči sa:

- sjeverozapadne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 33 ZGR. k.o. Buje,

- sa sjeveroistočne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 574 ZGR. k.o. Buje i neizgrađenim građevinskim 941/2 k.o. Buje
- sa jugoistočne strane sa neizgrađenim građevinskim 941/5 k.o. Buje i
- sa jugozapadne strane sa javnim putom k.č. 965/15 k.o. Buje i sa k.č. 942 k.o. Buje za koju se također radi ovaj elaborat.

K.č. 942 k.o. Buje graniči sa:

- sjeverozapadne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 33 ZGR. k.o. Buje i ulicom Giuseppe Garibaldi k.č. 3935/4 k.o. Buje
- sa sjeveroistočne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 33 ZGR. k.o. Buje i k.č. 941/6 k.o. Buje za koju se također radi ovaj elaborat,
- sa jugoistočne strane također sa k.č. 941/6 k.o. Buje za koju se također radi ovaj elaborat,
- sa jugozapadne strane sa javnim putom k.č. 965/15 k.o. Buje

Povezanost

Vrlo dobra.

Do nekretnine sa može doći svim vrstama osobnih i teretnih vozila te pješke.

Neposredni pristup na javno prometnu površinu obje čestice ostvaruju u kompleksu bez ograničenja.

Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju nekretnina nalaze se stambene, stambeno – poslovne, gospodarske građevine ambijentalnog oblikovanja, građene kamenom.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice - pristupa: Lokalna cesta – ulica sa asfaltiranim kolnikom.

Rubi uvjeti čestice: Definirani samo prema javnim prometnicama.

Sadašnje korištenje

Na k.č. 941/6 k.o. Buje nalazi se zapuštena zgrada trgovina i skladišta nekadašnjeg poljoprivredno – industrijskog kombinata sa garažom te dio okućnice uređen kao otvoreno parkiralište bez naplate na tucaničkoj podlozi.

K.č. 942 k.o. Buje zatečena je kao prošireno dvorište obližnjih kuća, pa i trgovine na k.č. 941/6 k.o. Buje za koju se također radi ovaj elaborat, a i kao otvoreno javno parkiralište bez naplate na tucaničkoj podlozi.

Najamno stanje

Najamno stanje nekretnina u vrijeme očevida nije utvrđeno.

Prostori unutar zgrade zbog dotrajalosti i devastiranosti nisu primjereni za bilo kakvo korištenje bez adaptacije.

Razvojni potencijal

Dobar zbog okruženja, pristupačnosti i relativno prostirane okućnice ukoliko nekretnine prematamo u kompleksu.

Upravno pravno stanje – planski status čestica

Prema kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buje - Buje katastarske čestice za koje se radi ovaj elaborat nalaze se unutar građevinskih područja naselja na području grada Buje sa namjenom - područje za razvoj naselja.

Prema kartografskim prikazima građevinskih područja predmetna katastarske čestice nalazi se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja povijesne jezgre naselja Buje.

Prema kartografskom prikazu 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju prostornog plana uređenja Grada Buje, S.n.G.B. broj: 02/05,10/11(I. dio), 10/11 (II. dio), 01/12, 05/15. 21/18, 08/19, 05/20, 6/22, 18/22 i 13/23, katastarske čestice za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području III. zone vodozaštitnog područja izvorište vode za piće.

Prema kartografskom prikazu 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja posebnih ograničenja u korištenju Odluke o donošenju prostornog plana uređenja Grada Buje, S.n.G.B. broj: 02/05,10/11(I. dio), 10/11 (II. dio), 01/12, 05/15. 21/18, 08/19, 05/20, 6/22, 18/22 i 13/23, katastarske čestice za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području posebnih ograničenja u korištenju glede mjera očuvanja krajobrazne vrijednosti sjeverne visoravni : Buje- Kremenje- Marušići – Šterna, Lucije, Martinčići – Triban (CI-3.1.1.)

Prema kartografskom prikazu 3.3. Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Posebne mjere Odluke o donošenju prostornog plana uređenja Grada Buje, S.n.G.B. broj: 02/05,10/11(I. dio), 10/11 (II. dio), 01/12, 05/15. 21/18, 08/19, 05/20, 6/22, 18/22 i 13/23, katastarske čestice za koju se radi ovaj elaborat nalazi se na području obaveze izrade UPU – a Brolo – Buje dio naselja (S), koji nije donesen.

PPUG Buje za izgrađene i neizgrađene uređene dijelove građevinskih područja naselja propisuje slijedeće uvjete po kojima je moguće realizirati izgradnju:

ODREDBE ZA PROVEDBU (Pročišćeni tekst)

Članak 4.

(1) Prostorni plan uređenja Grada Buja (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni i koordinirajući planski dokument, koji utvrđuje uvjete za uređenje područja Grada Buja, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode, za plansko razdoblje do 2025. godine.

2.1. OPĆI UVJETI I STANDARDI OPREMANJA ZEMLJIŠTA OSNOVNOM INFRASTRUKTUROM I OBVEZA PRIKLJUČIVANJA NA KOMUNALNU I DRUGU INFRASTRUKTURU

Članak 62.

(1) Građevna čestica na kojoj se gradi u građevinskom području mora biti uređena i opremljena na način:

- da ima pristup s prometne površine,
- da ima osiguran propisani broj parkirališnih mjesta,
- da ima mogućnost priključenja na sustav ili građevine za odvodnju otpadnih voda,
- da ima mogućnost priključenja na vodovod i
- da ima mogućnost priključenja na nisko naponsku električnu mrežu.

(2) Odredbe stavka 1. ne odnose se na građevne čestice građevina za koje po njihovoj prirodi nije nužno opremanje svim vrstama komunalne i druge infrastrukture kao što su građevine niskogradnje, građevine infrastrukture, uključujući obalogradnju, pomorsku infrastrukturu i sl.

Članak 73.

(1) Naselja se na području Grada Buja, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu izgrađivati samo u građevinskim područjima naselja.

(2) Građevinsko područje naselja podrazumijeva građevinsko područje osnovnog naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja, pod jednakim uvjetima, osim kada je to drugačije određeno ovim Planom.

(3) Graditi se može samo na uređenom zemljištu u smislu ovih odredbi.

(4) Odredbe Plana primjenjuju se kod gradnje novih te rekonstrukcije postojećih građevina iz ovih odredbi.

(5) Veličina građevinskog područja za naselje ili dijelove naselja određuje se ovisno o planiranom broju stanovnika, planiranim centralnim funkcijama u naselju i drugim namjenama prostora.

(6) Detaljne granice, kao i izgrađeni, neizgrađeni - uređeni i neizgrađeni - neuređeni dijelovi građevinskih područja naselja utvrđeni su u grafičkom dijelu Plana, list br. 4. „Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana, M 1:5000“

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 83.

(1) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, te graditi i građevine javne, društvene (uključujući sportske), gospodarske i infrastrukturne namjene na vlastitoj građevnoj čestici.

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske, javne i društvene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične) namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem ili jednakom broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. ako svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti utjecaja na okoliš za stambene zone.

(3) U građevinskim područjima naselja, u građevinama osnovne namjene javne i društvene, odnosno gospodarske namjene, mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

Izgrađenost građevne čestice (kig)**Članak 92.**

(1) Najmanja dozvoljena izgrađenost ovim se odredbama ne propisuje.

Članak 93.

(1) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod građevina stambene namjene utvrđuje se kako slijedi:

A) SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

| | |
|--|---|
| - za građevne čestice površine do 300m ² | - 50% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 300-800m ² | - zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300m ² |
| - za građevne čestice površine od 800-1200m ² | - zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 1200m ² | - zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m ² |

B) POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

| | |
|---|--|
| - za građevne čestice površine do 240m ² | - 60% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 240-400m ² | - zbir 144m ² i 55% površine građevne čestice iznad 240m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 400m ² | - zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 400m ² |

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

| | |
|---|--|
| - za građevne čestice površine do 200m ² | - 70% površine građevne čestice |
| - za građevne čestice površine od 200-350m ² | - zbir 140m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200m ² |
| - za građevne čestice površine iznad 350m ² | - zbir 237m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ² |

Iskoristivost građevne čestice (kis)**Članak 95.**

(1) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis), istovjetan je umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

(2) U svim građevinskim područjima naselja, za izgradnju novih građevina stambene i mješovite - pretežito stambene namjene koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 1,5.

(3) Postojeće građevine stambene i mješovite - pretežito stambene namjene kod kojih je koeficijent iskoristivosti veći od 1,5 mogu se isključivo rekonstruirati bez povećanja koeficijenta iskoristivosti.

(4) Iznimno stavku 2. ovog članka, kod rekonstrukcija i interpolacija ugrađenih stambenih građevina, na građevnim česticama površine do 200m² unutar zbijenih dijelova naselja, kis može iznositi najviše 4,0.

(5) Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) za građevine ostalih namjena, osim stambene (javnih, društvenih, gospodarskih i sl.) može iznositi najviše 3,0. Izuzetno, koeficijent iskoristivosti za pojedinačne građevine hotela u naselju može iznositi najviše 1,5.

Visina i broj etaža**Članak 96.**

(1) Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da ne oslabi uvjete boravka i ne umanjuje kakvoću stanovanja na susjednim građevnim česticama.

(2) Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj etaža, određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju. Pod postojećom i planiranom okolnom izgradnjom podrazumijeva se gradski (urbani) blok odnosno dio naselja koji je oivičen postojećim ili planiranim prometnicama.

(3) Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

(7) Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Članak 98.

(1) Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

Članak 99.

(1) Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

| | | |
|--------------------------------|--------|-----------------------------|
| - za obiteljsku građevinu | 7,0 m | uz najviše 3 nadzemne etaže |
| - za višeeobiteljsku građevinu | 7,5 m | uz najviše 3 nadzemne etaže |
| - za višestambenu građevinu | 9,0 m, | uz najviše 3 nadzemne etaže |

(2) Iznimno višestambene građevine unutar građevinskih područja naselja Buje i Stanica najviša dozvoljena visina može iznositi 12,0m uz najviše 4 nadzemne etaže, odnosno visina do 15,0m, uz najviše 5 nadzemnih etaža, kada je to određeno planom užeg područja.

(9) U slučajevima kada je postojeća visina građevine veća od utvrđenih graničnih vrijednosti, građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima sukladno odredbama ovog Plana.

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆIH GRAĐEVINA**Članak 107.**

(1) U građevinskom području naselja postojeće građevine mogu se rekonstruirati u skladu s odredbama ovog Plana. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđivat će se temeljem odredbi ovog Plana.

Članak 108.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da, u slučaju korištenja tradicionalnih obrazaca oblikovanja, uporabljene forme, konstrukcije i materijali budu nepatvoreni i uporabljivi na suvremen način (primjerice, ne dozvoljava se, u dekorativne razloge, uporaba elemenata i struktura koji nisu funkcionalne, poput lažnih škura, imitata drvenih greda, lijepljenih kamenih ploča u svrhu imitiranja zidane strukture i sl.)
- da se kod izbora suvremenih obrazaca gradnje i oblikovanja, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, koriste suvremeni materijali, tražeći pri tom načine prilagodbe lokalnim uvjetima gradnje
- da se vodi računa o krajobraznoj izloženosti građevina, a osobito njihovih rekonstruiranih dijelova i nastoji pridonijeti stečenim oblikovnim vrijednostima okruženja, bez obzira na odabrani izričaj u oblikovanju (dijela) građevine, tradicionalni ili suvremeni
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom koja je omogućena u građevinskom području naselja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu odredbama ovog Plana.

Članak 109.

(1) Na područjima za koja je obavezna izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, a isti nije donesen, do donošenja plana omogućava se rekonstrukcija postojećih građevina i, uz odobrenje nadležnog tijela uprave, građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

(2) Izuzetno, za pojedinačne građevine ili građevine unutar cjelina kulturnog dobra iz odredbi čl.215. do 217. nadležno tijelo može zahtijevati obaveznu rekonstrukciju građevina, bez mogućnosti njihovog uklanjanja.

(1) Kod rekonstrukcije građevine najveći dozvoljeni tlocrtni i visinski gabariti ne mogu biti veći od najvećih dozvoljenih gabarita koje je ovaj Plan propisao za gradnju građevina u građevinskim područjima naselja. Postojeća građevina koja premašuje najveće dozvoljene tlocrtne i visinske gabarite može se rekonstruirati samo u okviru postojećih tlocrtnih i visinskih gabarita.


Članak 285.

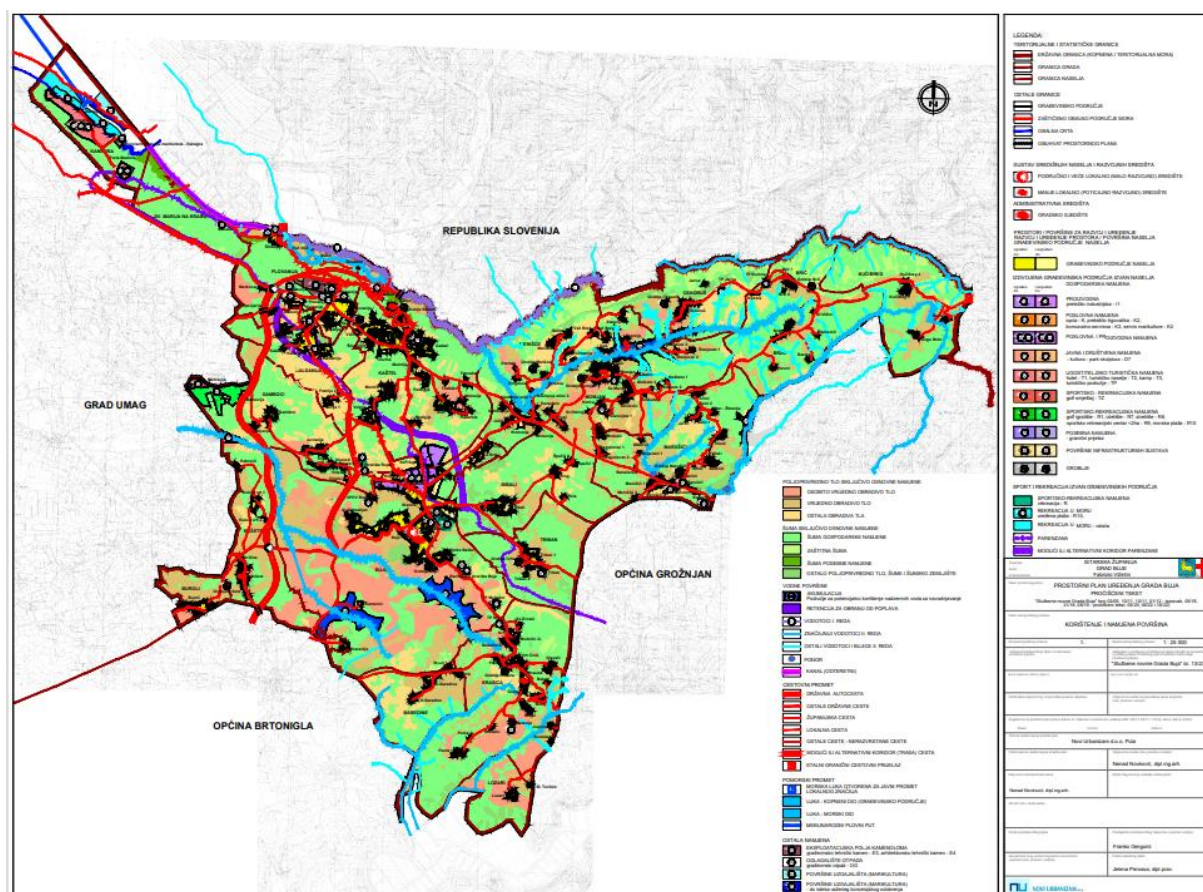
(1) Ovim Planom određuje se izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja:

15. UPU Stanica Istok – dio naselja (S)
16. UPU Brolo - Buje – dio naselja (S)
17. UPU Monte Raster – dio naselja (S)

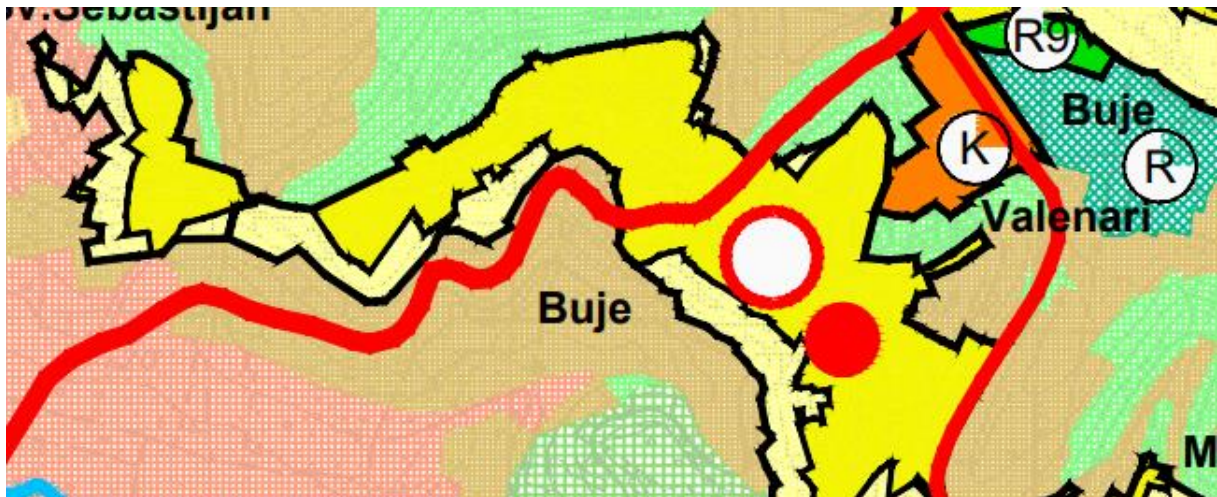
Izvod iz grafičkih priloga PPUG Buje – Buie, S.n.G.B. broj: 02/05,10/11(I. dio), 10/11 (II. dio), 01/12, 05/15. 21/18, 08/19, 05/20, 6/22 i 18/22 .,

Izvor: https://buje.hr/wp-content/uploads/2023/01/2-NAMJENA-POVRSINA_HTRS-270123.pdf

| | | | |
|---|-------------------|---|---|
| Županija: | ISTARSKA ŽUPANIJA | |  |
| Grad: | GRAD BUJE | | |
| Gradonačelnik: | Fabrizio Vižintin | | |
| Naziv prostornog plana: | | | |
| <p>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA BUJA PROČIŠĆENI TEKST "Službene novine Grada Buja" broj 02/05, 10/11, 10/11, 01/12 - ispravak, 05/18, 21/18, 08/19 - pročišćeni tekst, 05/20, 06/22 i 18/22)</p> | | | |
| Naziv kartografskog prikaza: | | | |
| <p>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</p> | | | |
| Broj kartografskog prikaza: | | 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000 |
| Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilac): | | Zaključak o uvrštavanju pročišćenog teksta odredbi za provedbu i grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Grada Buja (službeno glasilac): | |
| | | "Službene novine Grada Buja" br. 13/23 | |



Detalji:



Legenda

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
 RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA
 GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeni dio neizgrađeni dio



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

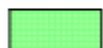


VRIJEDNO OBRADIVO TLO

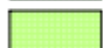


OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



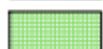
ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



ZAŠTITNA ŠUMA



ŠUMA POSEBNE NAMJENE




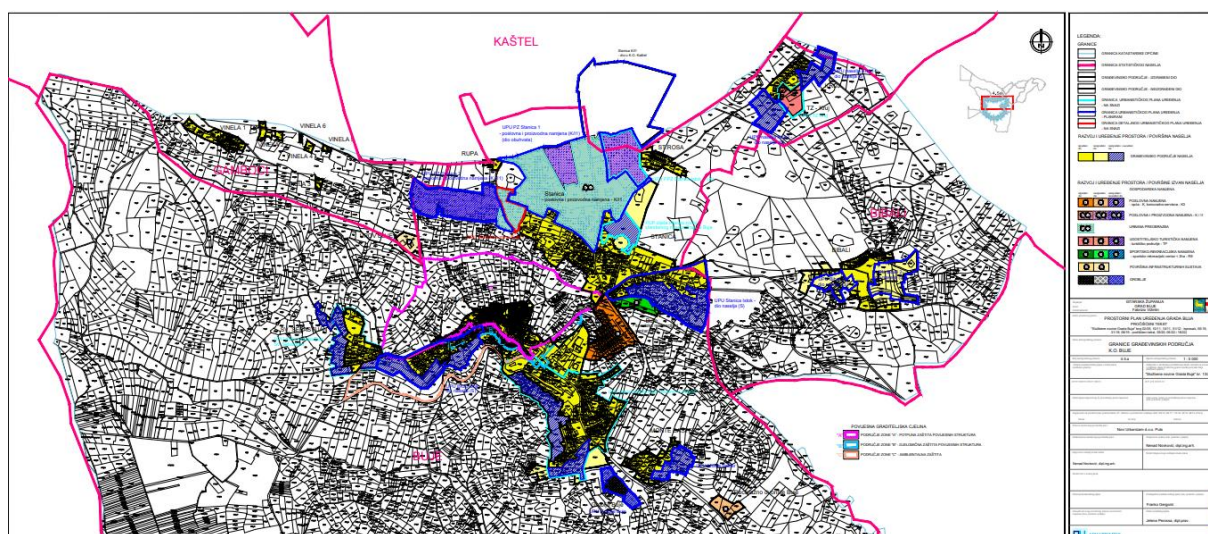
OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Izvod iz kartografskih prikaza – GRAĐEVINSKA PODRUČJA K.O. BUJE

Kartografski prikaz 4.5.a. Granice građevinskih područja k.o. Buje

Izvor: https://buje.hr/wp-content/uploads/2023/08/10-4-5-a-KO_BUJE-Model.pdf

| | | | |
|---|--|--------------------------------|--|
| Županija: Grad: Gradonačelnik: | ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD BUJE Fabrizio Vižintin | |  |
| Naziv prostornog plana: | PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA BUJE PROČIŠĆENI TEKST "Službene novine Grada Buja" broj 02/05, 10/11, 10/11, 01/12 - ispravak, 05/18, 21/18, 08/19 - pročišćeni tekst, 05/20, 06/22 i 18/22) | | |
| Naziv kartografskog prikaza: | GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA K.O. BUJE | | |
| Broj kartografskog prikaza: | 4.5.a | Mjerilo kartografskog prikaza: | 1 : 5 000 |
| Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasila): | Zaključak o utvrđivanju pročišćenog teksta odredbi za provedbu i grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Grada Buja (službeno glasila): "Službene novine Grada Buja" br. 13/23 | | |



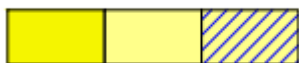
Detalj:



Legenda:

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

izgrađeni dio neizgrađeni dio neizgrađeni - neuređeni dio



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

LEGENDA:

GRANICE



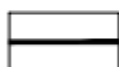
GRANICA KATASTARSKE OPĆINE



GRANICA STATISTIČKOG NASELJA



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO



GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- NA SNAZI



GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- PLANIRANI



GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- NA SNAZI

Opis nekretnine /a

1/ K.č. 941/6 k.o. Buje

K.č. 941/6 - knjižena kao oranica u površini od 449 m², upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje kao i u zemljišnoj knjizi sa kulturom oranica u površini od 1020 m² – u naravi izgrađeno građevinsko zemljište sa zgradom nekadašnje trgovine i skladišta poljoprivrednih potrepština i garažom na okućnici površine 449 m²

Preliminarna očitovanja o opisu zgrade – kuće i garaže

Opisi zgrade temelji se na očevitom prikupljenim podacima, a za nedostupne dijelove sukladno opisu objekata sličnog načina građenja i namjene.

Grad / Općina

Grad Buje

Katastarska općina

Buje

Naselje

Buje

Cjelina sa

Čestica čini kompleks sa k.č. 942 k.o. Buje za koju se također radi ovaj elaborat.

Pristupačnost

Da, u kompleksu svim vrstama osobnih i teretnih vozila te pješke.

Ograđeno

Ne.

U upotrebi

Ne - objekt je u trenutku očevida zatečen zapušten i devastiran, a dio okućnice kao dvorište obližnjih kuća i otvoreno parkiralište bez naplate na tucaničkoj podlozi.

Mogući način korištenja

Prema uvjetima koji proizlaze iz provedbenih odredbi PPUG Buje, rekonstrukcija i obnova zgrade u postojećim gabaritima te prenamjena za stambene, ugostiteljsko – turističke ili gospodarske svrhe.

Zemljište:

Okućnica, nepravilnog oblika slova „T“ okvirne veličine cca 15 x 53 m

Status

Izgrađeno građevinsko zemljište unutar građ. područja naselja

Maksimalna iskoristivost

Kis max. dop= 1,50

Kategorija po Prav.

I. kategorija

Tereti

Tereti koji utječu na tržišnu vrijednost - ništa.

Bilješka – Kuća

Poluugrađeni objekt – podrazumijeva se objekt koji je pristupačan sa sve tri strane, sagrađen kao katnica (P + 1K) unutar okvirnih gabarita cca 900 x 780 cm, građen masivnim načinom korištenjem kamena za zidanje nosivih zidova, drveta za međukatnu, stropnu i krovnu konstrukciju te crijeva za pokrov.

Krov objekta je višestrešan.

Pročelje objekta je ožbukano grubom i finom žbukom zatečenom derutnom stanju.

Otvori na pročeljima zatvoreni su vanstandardnom drvenom stolarijom.

Objekt je bio i je nedostupan za razgledavanje iznutra slijedom navedenog pretpostavko ovog elaborata je da objekt ima zastarjele instalacije sanitarnog razvoda vode, kanalizacije te struje snage i rasvjete koje trenutno nisu priključene na infrastrukturu naselja odnosno javnih isporučitelja usluga.

Svijetla visina prostorije prizemlja i kata je veća od 260 cm.

Unutrašnje uređenje prostorija

Pretpostavka ovog elaborata je da je unutrašnjost objekta derutna, prosječnog uređenja za vrijeme izgradnje objekta prije 1968. godine obzirom da je objekt evidentiran na ortofoto karti rađenoj na temelju snimanja iz zraka obavljenog do 15.02.1968. godine.

Starost konstrukcije

Uslijed utvrđenja da je zgrada evidentirana na ortofoto karti izrađenoj na temelju snimanja iz zraka obavljenog do 15.02.1968. godine moguće je nesumnjivo zaključiti da je zgrada zasigurno starija od 1968. godine

Nadalje moguće je zaključiti da se zgrada u smislu članka 3. stavak. 1. točka 16. Zakona o gradnji, NN 153/13 i 20/17, 39/19 i 125/19.. smatra zakonitim objektom.

Korisna obračunska površina

Izmjerom zatečenog stanja korisna obračunska površina zgrade iznosi:

| R. b. | Prostorija | Neto tlocrtna površina prostorija/e | Visina prostorije | Koeficijent korisne vrijednosti površina | Korisna vrijednost površina | Obujam prostorije |
|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| | Naziv | m ² | m | Prilog 1. Pravilnika | m ² | m ³ |
| 1. | Prizemlje Prostorije Kat | cca 54,00 | više od 2,60 | 1,00 | 54,00 | |
| 2. | Prostorije | cca 54,00 | više od 2,60 | 1,00 | 54,00 | |
| Ukupno: | | cca 108,00 | | | 108,00 | cca 410,00 |

Energetski certifikat.

Naručitelj vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat.

Napomena 1.

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

Vanjsko uređenje nekretnine

Na neizgrađenom dijelu okućnice, osim spomenute garaže, nisu zatečeni drugi nespomenuti izgrađeni objekti ili izvedeni radovi koji bi utjecali na povećanje tržišne vrijednosti ove nekretnine.

Garaža :

Prizemni objekt naslonjen na jugoistočno pročelje zgrade, sagrađen unutar okvirnih gabarita cca 440 x 1300 cm, prosječnog uređenja primjerno namjeni.

Objekt je završen jednostrešnim drvenim krovom sa pokrovnom od valovitog salonita.

Korisna obračunska površina garaže

Izmjerom zatečenog stanja korisna obračunska površina garaže iznosi:

| R. b. | Prostorija | Neto tlocrtna površina prostorija/e | Visina prostorije | Koeficijent korisne vrijednosti površina | Korisna vrijednost površina | Obujam prostorije |
|-------|------------|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| | Naziv | m ² | m | Prilog 1. Pravilnika | m ² | m ³ |

| | | | | | | |
|----|----------------------|-----------|--------------|------|-------|--|
| 1. | Prizemlje Prostorije | cca 51,80 | više od 2,60 | 0,60 | 31,08 | |
|----|----------------------|-----------|--------------|------|-------|--|

| | | | | | | |
|----------------|------------------|--|--|--|--------------|-------------------|
| Ukupno: | cca 51,80 | | | | 31,08 | cca 150,00 |
|----------------|------------------|--|--|--|--------------|-------------------|

2/ K.č. 942 k.o. Buje

K.č. 942 - knjižena kao pašnjak bez upisane površine, upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje sa kulturom pašnjak u površini od 340 m² – u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište površine 340 m²

Grad / Općina

Grad Buje

Katastarska općina

Buje

Naselje

Buje

Cjelina sa

Čestica čini kompleks sa k.č. 941/6 k.o. Buje za koju se također radi ovaj elaborat.

Pristupačnost

Da, u kompleksu svim vrstama osobnih i teretnih vozila te pješke.

Ograđeno

Da, djelomično prema ulci.

U upotrebi

Da, kao prošireno dvorište obližnjih kuća i otvoreno parkiralište bez naplate na tucaničkoj podlozi.

Mogući način korištenja

Prema uvjetima koji proizlaze iz provedbenih odredbi PPUG Buje..

Zemljište:

Okućnica, nepravilnog oblika okvirne veličine cca 25 x 17 m

Status

Neizgrađeno građevinsko zemljište unutar građ. područja naselja

Maksimalna iskoristivost

Kis max. dop= 1,50

Kategorija po Prav.

I. kategorija

Tereti

Tereti koji utječu na tržišnu vrijednost - ništa.

Bilješka

Zemljište koje se procjenjuje je nepravilnog oblika okvirne veličine cca 25 x 77 m, ravno, zatečeno kao prošireno dvorište obližnjih kuća i otvoreno parkiralište bez naplate na tucaničkoj podlozi.

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

Vanjsko uređenje nekretnina

Na neizgrađenom dijelu okućnice nisu zatečeni izgrađeni objekti ili izvedeni radovi koji bi utjecali na povećanje tržišne vrijednosti ove nekretnine.

Zemljišno - knjižno stanje

Katastarske čestice 941/6 i 942 k.o. Buje dolaze upisane u zk. ul. 7237 za k.o. Buje koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje - Buie, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist naručitelja u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 941/6 i 942 k.o. Buje nije bilo zabilježenih sporova

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka za ove čestice na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ovih nekretnina.

Katastarsko stanje

Katastarske čestice 941/6 i 942 k.o. Buje dolaze upisane u posjedovnim listovima broj 726 za k.o. Buje koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buje, sa upisom posjeda na ime i u korist POLJOPRIVREDNO-INDUSTRIJSKI KOMBINAT, NEPOZNATO NASELJE u cijelosti.

Upravno pravno stanje zatečenog objekta

Zgrade - kuća i garaža na k.č. 941/6 k.o. Buje uknjižene su bez zabilješke da posjeduju uporabnu dozvolu.

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

Međutim uvidom u Digitalnu ortofoto kartu rađenu na temelju snimana iz zraka u periodu od 1950 – 1968. godine utvrdio sam da je zgrada na ovoj k.č. evidentirana.

Slijedom navedenog nesumnjivo se može zaključiti da je zgrada na predmetnoj čestici postojeći objekta u smislu članka 3. stavak 1. točka 23. Zakona o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.

Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Drugi neželjeni učinci nespomenuti ovom elaboratom nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: K.č. 942 k.o. Buje – ravna prema vizualnom opažanju.
k.č. 941/6 k.o. Buje – ravna u zapadnom odnosno također ravna ali denivelirana u istočnom dijelu.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Čestice u kompleksu imaju neposredna pristup na ulicu.

Konstrukcija ulice: Sa asfaltiranim kolikom bez nogostupa uz rubove.

Priključci: Zgrada na k.č. 941/6 k.o. Buje je komunalno opremljena ali zbog višegodišnje napuštenosti mjerne garniture tj. priključci na komunalnu infrastrukturu lokalnih operatera su isključeni

Rubi uvjeti čestice: Utvrđeni samo prema ulici na sjeverozapadnoj granici k.č. 942 k.o. Buje.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno, odnosno čisto

Razvojni potencijal

Dobar do vrlo dobar.

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

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

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buje katastarske čestice 941/6 i 942 k.o. Buje definirane su kao građevinsko zemljište sa sljedećim atributima.

K.č. 941/6 k.o. Buje

$K_{igmax} = (\text{ za poluugrađeni način građenja }) 0,56$

$K_{is} = \text{ nax } 1,50$

K.č. 942 k.o. Buje

$K_{igmax} = (\text{ za slobodnostojeći način građenja }) 0,48$

$K_{is} = \text{ nax } 1,50$

Porezno stanje nekretnine:

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

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

1/ Uvod

Tržišna 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.

Tržišna 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, plovinih 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 drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

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

Troškovna metoda koristiti se 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). Buduće korištenje nekretnine na dan izrade ovog nalaz je izgradnja Planom dopuštenih sadržaja, u konkretnom slučaju izgradnja/rekonstrukcija u stambenu ili ugostiteljsko – turističku namjenu.

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

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

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

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

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

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

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

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

U bližem okruženju procjenjivanog zemljišta (nekretnina) postoji dovoljan broj relevantnih podataka (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak. 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) , istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja koje sa procjenjivanim nekretninama imaju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15), sa sve kako slijedi.

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

| Re. br. | Broj katastar. čestice | Katastarska općina | Namjena | Kultura | Površina | Cijena | Ugovor |
|---------|------------------------|--------------------|-------------------------|---------|----------------|---------------------------------|-------------|
| | | | | | m ² | €/m ² | (datum) |
| 1. | 1525/3 | Buje | I kat.- GP- izgrađeno | GZ | 1020,50 | 78,39 | 13.12.2022. |
| 2. | 1523/1 | Buje | I kat.- GP- neizgrađeno | GZ | 651 | 74,50 | 06.09.2021. |
| 3. | 1524 | Buje | I kat.- GP- neizgrađeno | GZ | 1041 | 73,22 | 19.11.2021. |
| 4. | 233/3 | Buje | I kat.- GP- neizgrađeno | GZ | 2144 | 88,17 | 29.12.2021. |
| Ukupno: | | | | | | 314,28 | |
| Prosjek | | | | | | 78,57 | |
| | | | | | | +/-30% | |
| | | | | | | 54,99 – 102,15 €/m ² | |

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to će ih uzeti u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta iako je prema odrednici čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za određivanje cijene procjenjivane nekretnine dovoljno uzeti najmanje tri kupovine poredbenih nekretnina.

Dakle u daljnje razmatranje uzimam:

| Re. | Broj | Katastarska | Namjena | Kultura | Površina | Cijena | Ugovor |
|-----|------|-------------|---------|---------|----------|--------|--------|
|-----|------|-------------|---------|---------|----------|--------|--------|

| br. | katastar. čestice | općina | | | | | |
|-----|----------------------|--------|-------------------------|----|----------------|------------------|-------------|
| | | | | | m ² | €/m ² | (datum) |
| 1. | 1525/3 | Buje | I kat.- GP- izgrađeno | GZ | 1020,50 | 78,39 | 13.12.2022. |
| 2. | 1523/1 | Buje | I kat.- GP- neizgrađeno | GZ | 651 | 74,50 | 06.09.2021. |
| 3. | 1524 | Buje | I kat.- GP- neizgrađeno | GZ | 1041 | 73,22 | 19.11.2021. |
| 4. | 233/3 | Buje | I kat.- GP- neizgrađeno | GZ | 2144 | 88,17 | 29.12.2021. |

Lokacija procjenjivane nekretnine

1/ K.č. 941/6 Buje

Cjenovni blok: Buje – Građevinsko

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



2/ K.č. 942 Buje

Cjenovni blok: Buje – Građevinsko

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



Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta :

1/ K.č. 1525/3 Buje

Cjenovni blok: Buje – Šuma

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

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



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



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

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

Tržište na području Grada Buje ovakvim zemljištima i objektima je zadovoljavajuće aktivnosti sa registriranim kupovinama ne starijim od 4. godine od dana vrednovanja (članak. 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

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

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

Kako se predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti ovakvim nekretninama sa ponudom istom ili nešto manjom od potražnje ipak se može očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kreće vremensko razdoblje.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58331>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

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

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

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

3) Ocjena kvalitativnih obilježja


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

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom 1, za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom koji je manji od 1 i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od promatranog obilježja usporedive nekretnine.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 26. ožujka 2024. godine.

Ažurirano .. 10.01.2024. godine

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

| | A | B | C | D | E | F | G | H |
|----|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| 1 | 13.1.4. | | | | | | | |
| 2 | INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾ | | | | | | | |
| 3 | <i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i> | | | | | | | |
| 4 | Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| 5 | Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
| 6 |  DRŽAVNI ZAVOD ŠTATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
| 7 | | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| 8 | Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 9 | Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 94 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----|-------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 94 | | | | | | | | |
| 95 | 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| 96 | | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| 97 | | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| 98 | | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 99 | | | | | | | | |
| 100 | 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| 101 | | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| 102 | | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| 103 | | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 104 | | | | | | | | |
| 105 | 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| 106 | | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| 107 | | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| 108 | | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 109 | | | | | | | | |
| 110 | 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| 111 | | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| 112 | | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| 113 | | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 114 | | | | | | | | |
| 115 | 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| 116 | | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| 117 | | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| 118 | | | | | | | | |

Procjena

1. Procjena k.č. 941/6 k.o. Buje

1.1. Procjena okućnice – zemljišta

Površina zemljišta 449 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis = 1,50
 Procjena

| | | Usporedba 1. | Usporedba 2. | Usporedba 3. | Usporedba 4. |
|----|---|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| A/ | Opći podaci | | | | |
| 2. | Lokacija zemljišta | Grad Buje | Grad Buje | Grad Buje | Grad Buje |
| | Buje, ulica Giuseppea Garibaldia | Buje - Bibali | Buje - Bibali | Buje - Bibali | Buje, Sveti Sebastijan |
| | K.č. 941/6 k.o. Buje | 1525/3 | 1523/1 | 1524 | 233/3 |
| | K.o. Buje | Buje | Buje | Buje | Buje |
| 1. | Datum zaključenja ugovora | 13.12.2022. | 06.09.2021. | 19.11.2021. | 29.12.2021. |
| 3. | Izvor podataka | | | | |
| | https://nekretnine.mgipu.hr | Ugovor | Ugovor | Ugovor | Ugovor |
| 4. | Površina zemljišta ... 449 m ² | 1020,50 | 651 | 1041 | 2144 |
| 5. | Iznos – cijena €/m ² | 78,39 €/m ² | 74,50 €/m ² | 73,22 €/m ² | 88,17 €/m ² |
| 6. | Kategorija zemljišta | | | | |
| | I. kategorija | I. kategorija | I. kategorija | I. kategorija | I. kategorija |
| 2. | Namjena | M, | M, | M, | M, |
| | M, pretežito S | pretežito S | pretežito S | pretežito S | pretežito S |
| 7. | Korekcija ponude/ potražnja | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|
| 8. | Rezultat cijene nakon korekcije potražnje | 78,39 €/m ² | 74,50 €/m ² | 73,22 €/m ² | 88,17 €/m ² |
| B/ Međuvremensko izjednačenje cijena | | | | | |
| 9. | A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr | 146,19 | 122,62 | 124,37 | 124,37 |
| 10. | B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 26. 03.2024. (Ostalo) Korekcija za period Q3/2023 – Q1/2023 = 162,69 + 4,00 = 166,69 | 166,69 | 166,69 | 166,69 | 166,69 |
| 11. | Faktor korekcije B/A | 1,14 | 1,36 | 1,34 | 1,34 |
| 12. | Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja Kn/m ² | 89,36 €/m ² | 101,32 €/m ² | 98,11 €/m ² | 118,15 €/m ² |
| C/ Interaktivno izjednačenje cijena | | | | | |
| 13. | Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| 14. | Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje | 1,00 = + 0,00 | 1,00 = + 0,00 | 1,00 = + 0,00 | 1,00 = + 0,00 |
| 15. | Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje | NE + 0,00 | NE + 0,00 | NE + 0,00 | NE + 0,00 |
| 16. | Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 17. | Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 18. | Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 19. | Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 20. | Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje | I. kategorija + 0,00 | I. kategorija + 0,00 | I. kategorija + 0,00 | I. kategorija + 0,00 |
| 21. | Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Vrlo dobar Koeficijent za preračunavanje Vrlo dobar krajolik i pogled | Vrlo dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled | Vrlo dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled | Vrlo dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled | Izvrsna + 0,00 Vrlo dobar krajolik i pogled |

| | | | | | |
|-----|---|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Koeficijent za preračunavanje | + 10,00 | + 10,00 | +10,00 | + 0,00 |
| 22. | Druge prilagodbe | | | | |
| | Prenamjena zemljišta - DA | NE | NE | NE | NE |
| | Koeficijent za preračunavanje | + 5,00 | + 5,00 | + 5,00 | + 5,00 |
| 23. | Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno | | | | |
| | - cestovnog | | | | |
| | - elektroenergetskog | | | | |
| | - vodnog dobra | | | | |
| | - vodozaštitnog područja ... | | | | |
| | - zaštićenog dijela prirode... | | | | |
| | - zaštićenog kulturnog dobra | | | | |
| | Da – zaštićeno kulturno dobro | Ništa | Ništa | Ništa | Ništa |
| | Koeficijent za preračunavanje | + 5,00 | + 5,00 | + 5,00 | + 5,00 |
| 24. | Kosina | | | | |
| | Do 10 %.....+/- 0,05 | | | | |
| | Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 | | | | |
| | Kosina od 10 % | Do 10 % | Do 10 % | Do 10 % | Do 10 % |
| | Koeficijent za preračunavanje | + 0,00 | + 0,00 | + 0,00 | + 0,00 |
| 25. | Klizište | | | | |
| | Ne+/- 0,05 | | | | |
| | Da+/- 0,05 – 0,50 | | | | |
| | Ne | 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 | | | | |
| | Neravilan – izgrađen | Pravilan- | Pravilan | Pravilan | Pravilan |
| | | iskoristiv | | | |
| | 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%) | +20,00 % | +20,00 % | +20,00 % | + 10,00 % |
| | čl. 19. Pravilnika .. | | | | |
| 30. | Ukupno korigirana cijena | 107,23 €/m ² | 121,58 €/m ² | 117,73 €/m ² | 129,97 €/m ² |
| 31. | Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3-4)/4 = (€/m ²) | | 119,1275 €/m ² | | |

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

| | | | | | |
|-----|--|--------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| 32. | Prosjeak – zaokruženo | | 119,13 €/m² | | |
| | Medijan | | - 119,655 €/m² - | | |
| 33. | Apsolutno odstupanje od medijana | 12.452 | 1,925 | 1,925 | 10,315 |
| 34. | Relativno odstupanje od medijana (%) | 10,38 | 1,60 | 1,60 | 8,62 |
| 35. | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) | 155,05 | 3,70 | 3,70 | 112,68 |
| 36. | Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4) | | 68,7825 | | |
| 37. | Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance) | | 8,29 | | |
| 37. | Dvostruka standardna devijacija | | 16,58 | | |
| 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. 941/6 k.o. Buje iznosi **119,13 €/m², odnosno 449,00 m² x 119,13 €/m² = 53.489,37 €**

1.2/ Procjena zgrada na k.č. 941/6 k.o. Buje - kuće i garaže**Utvrđivanje građevinske vrijednosti zgrade/a**

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

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

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

Međutim prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan na dan 31. prosinca 2022. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) za obiteljsku kuću Tip V-A.1 (Prizemlje – kat + krovšte) navedene u iznosu od **1.841,82 /m²** koji podatak će koristiti u daljnjoj analizi.

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

Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polazeći od stupnja uređenosti i izgrađenosti objekta slijedi proračun nove građevinske vrijednosti kuće i garaže na promatranj čestici.

| | | |
|-----|---|--|
| 1. | Godina promatranja | Ožujak 2024. godina za ulazni podatak etalonske vrijednosti po jedinici mjere za stanje objekta na dan očevida |
| 2. | Godina izgradnja nekretnina | Prije 15.02.1068. g. |
| | Rekonstrukcija | Nije utvrđena |
| 3. | Prosječna starost objekta - konstrukcije | cca 56 i više godina. |
| 4. | Održavanje objekta | Loše |
| 5. | Koeficijent izgrađenosti – prosječno za objekt bez izolacija, djelomično građen kamenom i sl. | Fi = 0,80 |
| 6. | Cijena građenja etalona tipske građevine | 1.841,82 /m² |
| 7. | Jedinična cijena građenja za ovu procjenu | 1.473,46 €/m ² neto izg. površine |
| 8. | Održivi vijek korištenja građevine | Prilog 9. Pravilnika 70 – 100 godina Prosjeak 85 godina |
| 9. | Vjerojatni vijek trajanja objekta | N = 100 godina, |
| 10. | Apsolutni vijek trajanja zgrade | A = 250 godina |

Proračun nove građevinske vrijednosti kuće i garaže :

| | Naziv prostorije | Neto korisna vrijednost površina zgrade | Cijena po jedinici površine | Nova građevna vrijednost |
|---|------------------|---|--------------------------------|-----------------------------|
| | | m ² | €/m ² | Ng (€) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 (3 x 4) |

| | | | | |
|----|---------------|--------|---------------------------|---------------------|
| 1. | Zgrada - kuća | 108,00 | 1.473,46 €/m ² | 159.133,68 € |
| 2. | Garaža | 31,08 | 1.473,46 €/m ² | 45.795,14 € |

Ukupno: 204.928,82 €

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos

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

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada Buje udio pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata za stambene objekte za Buje (I. zona) iznosi 18,00 €/m³ bruto zapremine objekta

Obračun komunalnog doprinosa: Kuća 410 m³ + garaža 150 m³ = 560 m³

| | | | |
|----|-----------------|--|--------------------|
| 1. | Zgrada i garaža | Kd = 560 m ³ x 18,00 €/m ³ = | 10.080,00 € |
|----|-----------------|--|--------------------|

Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva („Narodne novine" 153/09, 90/11, 56/13, 120/16, 127/17 i 66/19) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa („Narodne novine " broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19 i 73/20) za stambene i stambeno pomoćne (gospodarske) zgrade na području k.o. Buje (B zona) iznosi 0,37 €/m³ izgrađenog volumena građevine.

Napomena

Obračun vodnog doprinosa:

| | | | |
|----|-----------------|---|-----------------|
| 1. | Zgrada i garaža | Vd = 560 m ³ x 0,37 €/m ³ = | 207,20 € |
|----|-----------------|---|-----------------|

Komunalni priključci

Elektroenergetski priključak

Zgrada u vrijeme očevida nije imala važeći priključak na NN mrežu naselja.

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

| | | |
|---------|-----------------|---------------|
| 0,00 kW | a = 238,90 €/kW | 0,00 € |
|---------|-----------------|---------------|

Vodoopskrbni priključak

Zgrada u vrijeme očevid nije imala važeći vodoopskrbni priključak na javnu vodoopskrbnu mrežu naselja.

Vodoopskrbni priključak = **0,00 €**

Kanalizacijski priključak

Dispozicija otpadnih voda iz zgrade riješena je priključkom na vlastitu septičku jamu.

TK priključak

Nije izgrađen.

Komunalni priključci ukupno: 0,00 €

Preteći troškovi

Izrada tehničke dokumentacije, nadzor, konzalting

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

Izrada tehničke dokumentacije obuhvaćen je u jediničnoj cijeni građenja

Tehnička dokumentacija:

Ngv = 204.928,82 €

Td = Ng x 0,053 =

Obuhvaćen Jcg

Izračun umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta

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

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

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

Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

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

Odabir klasifikacije za zgradu i garažu::

| | | |
|-------------------------------------|-----|------|
| Odobiranje za 2. godinu i 1. razred | | |
| A | 3-4 | 4,00 |
| C | 3-4 | |
| B | 4 | |
| Odabir – najnepovoljniji kriterij | | |

Izračun sadašnje vrijednosti zgrade – kuće i garaže :

- | | | |
|----|---|-------------------------|
| 1. | Godina izgradnje - | Prije 15.02.1968. g. |
| | Godina rekonstrukcije | Nije utvrđena |
| | Starost zgrade od posljednje rekonstrukcije | - |
| | Starost konstrukcije objekta G – prema zatečenom stanju | G = Minimalno 56 godina |
| 2. | Očekivani vijek korištenja OVK | |
| | Prilog 9. Pravilnika | OVK = 100 godina |

| | | |
|------|--|-------------------------------|
| 2.1. | Odbitak održivog vijeka korištenja OVK (Prilog 10. Pravilnika = 0,00 % x OVK ¹ = | 0,00 godina |
| 2.2. | Očekivani vijek korištenja nakon odbitka - | OVK ¹ = 100 godina |
| 3. | Preostali vijek korištenja OVK ¹ - G = | 44,00 godina |
| 4. | Relativan starost Rs = G/OVK ¹ = 44 / 100 | 44,00 % |
| 5. | FK matrica = 4,00 | |
| 6. | Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % Prilog 10. = 33,00 % OOVK = 0,330 % X OVK ¹ = | OOVK = 33,00 godina |
| 7. | Zamjenska starost objekta OVK ¹ - OOVK = 100,00 - 33,00 = | 67,00 godina |
| 8. | Linearni otpis zbog starosti i trošnosti (67,00 / 100,00) x 100 | 67,00 % |
| 9. | Sadašnje vrijednost građevine Svg = Ngv x (1 - 0,67) = = = 204.928,82 € x 0,33 = | 67.626,51 € |

Umanjene vrijednosti objekta zbog šteta

Tijekom očevida uočeni su nedostaci i štete koje imaju utjecaj na vrijednost procjenjivane zgrade (kuće i garaže), a nisu obuhvaćene umanjnjem zbog starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu od 67,00 % .

Procjena sanacije stanja:

Sanacija krova, podova i instalacija za stanje tehničke ispravnosti

Paušal

20.000,00 €

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Zgrada je zakonita u smislu članka 3. stavak 1. točka 14. Zakona o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19., ali neuknjižena

Trošak uknjižbe

Privabljene uporabne dozvole za objekte građene do 15.02.1968. godine i uknjižba

2.000,00 €

Troška gradnje vanjskih objekata u okućnici

U okućnici objekata nema izgrađenih objekata i izvedenih radova naručitelja koji bi utjecali na povećanje građevinske i tržišne vrijednosti ove nekretnine.

| | | |
|----|---|--------|
| 1. | Trošak izgradnje objekata vanjskog uređenja | 0,00 € |
|----|---|--------|

Rekapitulacija sadašnje troškovne vrijednosti građevina – kuće i garaže za stanje na dan očevida

| | | | |
|-----------|---|---|--------------------|
| A. | Zgrada i radovi na k.č. 941/6 k.o. Buje | + | |
| 1. | Zgrada – kuća i garaža | | 67.626,51 € |
| 2. | Komunalni doprinos | + | 10.080,00 € |
| 3. | Vodni doprinos | + | 207,20 € |
| 4. | Komunalni priključci | + | 0,00 € |
| 5. | Tehnička dokumentacija | | 0,00 € |
| 6. | Vanjsko uređenje | + | 0,00 € |
| 7. | Nedostaci i štete | - | 20.000,00 € |
| 8. | Legalizacija - uknjižba | - | 2.000,00 € |
| | Ukupno građena vrijednost zgrade i radova: | | 55.913,71 € |

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – a

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržište stambenim ,stambeno – poslovnim i gospodarskim zgradama na području Grada Buje je relativno dobre tržišne aktivnosti, međutim na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> evidentirani podaci ne odražavaju tržišne uvjete da bi bile pogone za procjenu ove nekretnine.

Promatrana nekretnina zbog lokacije i stambenog okruženja procjenjuje se prema kriterijima za stambene objekt jer je mala vjerojatnost da bi se u istoj mogla obnoviti gospodarska djelatnost.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržište na području Grada Buje ovakvim zemljištima i objektima je zadovoljavajuće aktivnosti sa registriranim kupovinama ne starijim od 4. godine od dana vrednovanja (članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

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 i ubrzao tijekom proteklih godina kao i početkom 2024. 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 oporavak tržišta nekretnine snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području promatranih nekretnina.

Kako se predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti ovakvim nekretninama sa ponudom istom ili nešto manjom od potražnje ipak se može očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kreće vremensko razdoblje.

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

Kako još ne postoji baza uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a u okruženju koliko je poznato vještaku nije prodana niti jedna nekretnina sličnih karakteristika, to sam koeficijent prilagodbe tržištu izračunao iz kupovina stanova u Bujama.

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama za (stanove) jer za cijele kuće kao sam već naveo ne prileže relevantni tržišni podaci, sve kako slijedi:

Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene 20.02.2024. godine je ... **166,69**

Podaci o kupovinama stanova na području Grada Buje, kako slijedi:

| Re. br. | Broj katastar. čestice | Katastarska općina | ID ZKC | Kultura | Površina u prometu m ² | Cijena € | Cijena €/m ² | Ugovor (datum) |
|---------|------------------------|--------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------------|-------------------|
| 1. | 1276/76 | Buje | 1 962 578 | Stan/Apar | 77,10 | 167.000,00 | 2.166,01 | 24.05.2023. |
| | | | | Međuvremensko izjednačenje cijena | | | 2.177,90 | 26.03.2024. |
| 2. | 1033/13 | Buje | 1 871 592 | Stan/Apar | 100,40 | 180.000,00 | 1.792,82 | 30.02.2023. |
| | | | | Međuvremensko izjednačenje cijena | | | 1.937,78 | 26.03.2024. |
| 3. | 572 | Buje | 1 842 732 | Stan/Apar | 53,56 | 85.000,00 | 1.587,00 | 26.10.2022. |
| | | | | Međuvremensko izjednačenje cijena | | | 1.809,54 | 26.03.2024. |
| 4. | 3987 | Buje | 1 795 900 | Stan/Apar | 60,67 | 80.000,00 | 1.318,61 | 31.08.2022. |
| | | | | Međuvremensko izjednačenje cijena | | | 1.573,93 | 26.03.2024. |
| 5. | 1031/3 | Buje | 1 788 649 | Stan/Apar | 72,46 | 125.000,00 | 1.725,08 | 30.06.2022. |
| | | | | Međuvremensko izjednačenje cijena | | | 2.042,28 | 26.03.2024. |
| 6. | 2182/3 | Buje | 1 710 227 | Stan/Apar | 74,80 | 104.000,00 | 1.390,37 | 24.03.2022. |
| | | | | Međuvremensko izjednačenje cijena | | | 1.751,52 | 26.03.2024. |
| | | | | | | | 11.112,95 | |
| | | | | | | | 1.852,16 | |
| | | | | | | | +/-30% | |
| | | | | | | | 1.296,51 do 2.407,81 € | |

Sve navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, slijedom čega ih uzimam u analizu za izračun koeficijenta prilagodbe tržištu.

Dakle, iz poznatih podataka:

1. Da su se tijekom 2021. i 2022. godine prodavali stanovi u stambenim zgradama građeni do 31.12.2021.. godine
2. Da je etalonska cijena izgradnje stanova u stambenim zgradama na dan 31.12.2021. godine prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku), a objavljena na stanicama Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, iznosila je za stambenu zgradu Tip I – Rijeka 1 **9.379,36 kn/m²** - 1.244,86 €/m² (Bilten XII/2021 – IV kvartal 2021 – nadogradnja I), a na dan 31.12.2022. godine **1.586,13 €/m²** Bilten XII/2022 – IV kvartal 2022 – nadogradnja I), - prosjek **1.415,50 €/m²**, na što treba dodati toga cca 10 - 15 % na račun zemljišta, kom. priključaka taksi (prosjek 12,50 %), proizlazi da je cijena građenja cca 1.592,44 €/m².
3. Da je prema izvršenoj analizi prosječna evidentirana prodajna cijena stanova 1.852,16 €/m²
4. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (1.852,16 €/m²: 1.592,44 €/m²) koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu za stambene prostore cca **1,16**

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine od prosjeka

Izračunati koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu zbog posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine prema kupovinama stanova u Bujama potrebno je korigirati za :

| | Opis odstupanja | Ocjena | Koeficijent odstupanja |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1. | Stanje održavanja | Loše do zadovoljavajuće | + 0,00 % |
| 2. | Stanje dovršenosti | Obuhvaćeno procjenom | + 0,00 % |
| 3. | Građevinski popravci i rekonstrukcije | Potrebno | - 5,00 % |
| 4. | Građevinske štete | Ništa | + 0,00 % |
| 5. | Stanje zakonitosti | Zakonit objekt | + 0,00 % |
| 6. | Lokacija - | Ista | +0,00 % |
| 7. | Zaštita | Pod zaštitom | -5,00 % |
| 8. | Komunalna infrastruktura | Prema mjesnim prilikama – ista | + 0,00 % |
| Ukupno odstupanje: | | | -10,00 % |

Slijedom iznesenog koeficijent prilagodbe troškove metode tržištu izračunat u ranijem dijelu ovog elaborata prema kupovinama stanova u Bujama umanjujem kako slijedi: $1,16 \times (1,00 - 0,10) = 1,044$

Zaključno, dakle koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za predmetnu nekretninu **iznosi – zaokruženo 1,044**

Slijedom navedenog tržišna vrijednost zgrade prema stanju prije dogradnje i rekonstrukcije prema izrazu $T_v = G_v \times T_k$ iznosi:

| Gv | Tk | Tv |
|----|----|----|
| € | | € |

| | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------|--------------------|
| 1. Zgrada – kuća i garaža | 55.913,71 € | 1,044 | 58.373,91 € |
|---------------------------|--------------------|--------------|--------------------|

Tržišna vrijednost nekretnine

| Redni broj | Posebni dio - katastarska čestica | Tržišna vrijednost zgrade, venskog uređenja i komunalnih priključaka | Tržišna vrijednost okućnice – zemljišta | Tržišna vrijednost nekretnine |
|------------|-----------------------------------|--|---|-------------------------------|
|------------|-----------------------------------|--|---|-------------------------------|

| | | | | |
|-----------|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1. | K.č. 941/6 k.o. Buje | | | |
| 1.1. | Kuća , garaža i okućnica | 58.373,91 € | 53.489,37 € | 111.863,28 € |

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 941/6 k.o. Buje (zaokružena vrijednost) : 112.000,00 €

Napomena:

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

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

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

2. Procjena k.č. 942 k.o. Buje

K.č. 942 - knjižena kao pašnjak bez upisane površine, upisana u zk. ul. broj 7237 za k.o. Buje, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 726 za k.o. Buje sa kulturom pašnjak u površini od 340 m² – u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište površine 340 m²,

Površina zemljišta 340 m²

Kategorija zemljišta I. kategorija

Kis = 1,50

Procjena

| | | Usporedba 1. | Usporedba 2. | Usporedba 3. | Usporedba 4. |
|---|---|------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| A/ Opći podaci | | | | | |
| 2. Lokacija zemljišta | Grad Buje | Grad Buje | Grad Buje | Grad Buje | Grad Buje |
| | Buje, Ulica Guseppea Garibaldija | Buje | Buje | Buje | Buje, Sveti Sebastijan |
| | - Bibali | - Bibali | - Bibali | - Bibali | |
| | K.č. 942 k.o. Buje | 1525/3 | 1523/1 | 1524 | 233/3 |
| | K.o. Buje | Buje | Buje | Buje | Buje |
| 1. Datum zaključenja ugovora | | 13.12.2022. | 06.09.2021. | 19.11.2021. | 29.12.2021. |
| 3. Izvor podataka | | | | | |
| | https://nekretnine.mgipu.hr | Ugovor | Ugovor | Ugovor | Ugovor |
| 4. Površina zemljišta ... 340 m ² | | 1020,50 | 651 | 1041 | 2144 |
| 5. Iznos – cijena €/m ² | | 78,39 €/m ² | 74,50 €/m ² | 73,22 €/m ² | 88,17 €/m ² |
| 6. Kategorija zemljišta | | | | | |
| | I. kategorija | I. kategorija | I. kategorija | I. kategorija | I. kategorija |
| 2. Namjena | M, | M, | M, | M, | M, |
| | M, pretežito S | pretežito S | pretežito S | pretežito S | pretežito S |
| 7. Korekcija ponude/ potražnja | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 8. Rezultat cijene nakon korekcije potražnje | | 78,39 €/m ² | 74,50 €/m ² | 73,22 €/m ² | 88,17 €/m ² |
| B/ Međuvremensko izjednačenje cijena | | | | | |
| 9. A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) | | | | | |
| | izvor www.dzs.hr | 146,19 | 122,62 | 124,37 | 124,37 |
| 10. B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 26.03.2024. (Ostalo) | | 166,69 | 166,69 | 166,69 | 166,69 |
| | Korekcija za period Q3/2023 – Q1/2023 = 162,69 + 4,00 = 166,69 | | | | |
| 11. Faktor korekcije B/A | 1,14 | 1,36 | 1,34 | 1,34 | |
| 12. Rezultat nakon međuvremenskog izjednačenja Kn/m ² | | | | | |
| | | 89,36 €/m ² | 101,32 €/m ² | 98,11 €/m ² | 118,15 €/m ² |

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

| | | | | | |
|-----|--|--|--|---|---|
| 13. | Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 |
| 14. | Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje | 1,50 1,00 = + 0,00 | 1,50 1,00 = + 0,00 | 1,50 1,00 = + 0,00 | 1,50 1,00 = + 0,00 |
| 15. | Aronacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje | NE + 0,00 | NE + 0,00 | NE + 0,00 | NE + 0,00 |
| 16. | Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 17. | Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 18. | Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 19. | Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 | Ništa + 0,00 |
| 20. | Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje | I. kategorija + 0,00 | I. kategorija + 0,00 | I. kategorija + 0,00 | I. kategorija + 0,00 |
| 21. | Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrсна i lijepi krajolik Vrlo dobar Koeficijent za preračunavanje Vrlo dobar Dobar krajolik i pogled Koeficijent za preračunavanje | Vrlo dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled + 10,00 | Vrlo dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled + 10,00 | Vrlo dobra + 0,00 Dobar krajolik i pogled +10,00 | Izvrсна + 0,00 Vrlo dobar krajolik i pogled + 0,00 |
| 22. | Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - Ne Koeficijent za preračunavanje | NE + 0,00 | NE + 0,00 | NE + 0,00 | NE + 0,00 |
| 23. | Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode... - zaštićenog kulturnog dobra Da – zaštićeno kulturno dobro Koeficijent za preračunavanje | Ništa + 5,00 | Ništa + 5,00 | Ništa + 5,00 | Ništa + 5,00 |
| 24. | Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 Kosina od 10 % | 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 | | | | |
| | Neravilan – izgrađen | Pravilan- iskoristiv | 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 .. | +15,00 % | +15,00 % | +15,00 % | -5,00 % |
| 30. | Ukupno korigirana cijena | 102,76 €/m ² | 116,52 €/m ² | 112,83 €/m ² | 124,06 €/m ² |
| 31. | Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3-4)/4 = (€/m ²) | | 114,0425 €/m ² | | |
| D/ | Kontrola – statistička obrada podataka | | | | |
| 32. | Prosjeak – zaokruženo | | 114,04 €/m ² | | |
| | Medijan | | - 114,675 €/m ² - | | |
| 33. | Apsolutno odstupanje od medijana | 11,915 | 1,845 | 1,845 | 9,385 |
| 34. | Relativno odstupanje od medijana (%) | 10,39 | 1,60 | 1,60 | 8,18 |
| 35. | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) | 141,97 | 3,40 | 3,40 | 88,08 |
| 36. | Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4) | | 59,2125 | | |
| 37. | Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance) | | 7,69 | | |
| 37. | Dvostruka standardna devijacija | | 15,38 | | |
| 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. 942 k.o. Buje iznosi **114,04 €/m², odnosno 340,00 m² x 114,04 €/m² = 38.773,60 €**

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 942 k.o. Buje (zaokružena vrijednost) : 39.000,00 €

Napomena:

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

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

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

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste i mišljenje u pogledu zakonitosti.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pravne prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine/a 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 nad nekretninama.

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

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

Napomena

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

Prilozi:

- Prilozi
- Foto elaborat nekretnine na dan očevida
- Izvadak iz zemljišne knjige , zk. ul. 7237 za k.o. Buje
- Izvod iz Posjedovnog lista, broj 726 za k.o. Buje
- Kopija katastarskog plana za k.č. 941/6 k.o. Buje
- Kopija katastarskog plana za k.č. 942 k.o. Buje
- Zadatak

U Buzetu, 22. veljače 2023. godine.

Izradio

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina**

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

Goričica 4

52 420 Buzet

mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Naručitelj: Stečajna masa iza HISTRIA GROUP d.d. u stečaju

Mateo Benussi 8

52 440 Poreč

OIB: 62937440066

Elaborat broj: 2024-03-11-01

Poslovni broj: 2024-03-26-01

FOTO ELABORAT

K.Č. 941/6 i 942 K.O. BUJE

Buzet: 11. ožujka 2024. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

| | |
|----|---|
| 1. | Slika 1. Lice mjesta , Buje, ulica Guseppe Garibaldia |
| | |



| | |
|----|---|
| 2. | Slika 2. Ulaz na k.č. 942 k.o. Buje iz ulice Guseppe Garibaldia |
| | |



| | |
|---|---------------------|
| Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buje, 11. ožujka 2024. godine | List 46. (2) |
|---|---------------------|

| | |
|----|--|
| 3. | Slika 3. Dvorište i jugozapadno pročelje zgrade i garaže |
| | |



| | |
|----|---|
| 4. | Slika 4. Jugozapadno pročelje zgrade i garaže |
| | |



| | |
|---|---------------------|
| Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buje, 11. ožujka 2024. godine | List 47. (3) |
|---|---------------------|

| | |
|----|--------------------------------------|
| 5. | Slika 5. Prizemlje zgrade – učionica |
| | |



| | |
|----|--------------------------|
| 6. | Slika 6. Ulaz u učionicu |
| | |



| | |
|--|--------------|
| Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buje, 11. ožujka 2024. godine | List 48. (4) |
|--|--------------|

| | |
|----|--------------------------------------|
| 7. | Slika 7. Ulaz u stambeni dio objekta |
| | |



| | |
|----|---|
| 8. | Slika 8. Stepenište za pristup katu objekta |
| | |



| | |
|---|---------------------|
| Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buje, 11. ožujka 2024. godine | List 49. (5) |
|---|---------------------|

| | |
|----|---|
| 9. | Slika 9. Kat zgrade – hodnik u stanu i blagovaonica |
| | |



| | |
|-----|-----------------------------|
| 10. | Slika 10. Soba i kupaoonica |
| | |





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 14.03.2024. 20:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301795, BUJE

Broj ZK uložka: 7237

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2427/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 941/6 | ORANICA | | | 449 | |
| 2. | 942 | PAŠNJAK | | | | |
| | | UKUPNO: | | | 449 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 | |
| | STEČAJNA MASA IZA HI GROUP D. D. U STEČAJU, OIB: 62937440066, MATEA BENUSSI CIO 8, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO) | |
| 1.2 | Zaprimljeno 09.02.2024.g. pod brojem Z-2427/2024 | na 1 (1.1) |
| | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, 2 ST-11/2015-876 09.02.2024, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika. | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.03.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.03.2024. 21:02

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUJE (Mbr. 301795)

Posjedovni list: 726

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | POLJOPRIVREDNO-INDUSTRIJSKI KOMBINAT, NEPOZNATO NASELJE | |

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 |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 76/2 | KAVRIŽANA | 2636 | 2 | | |
| | | | ORANICA | 2636 | | | |
| | | 78/5 | KAVRIŽANA | 2250 | 2 | | |
| | | | ORANICA | 2250 | | | |
| | | 78/6 | KAVRIŽANA | 1540 | 2 | | |
| | | | ORANICA | 1540 | | | |
| | | 78/10 | KAVRIŽANA | 4200 | 2 | | |
| | | | ORANICA | 4200 | | | |
| | | 83/2 | BUJE | 643 | 3 | | |
| | | | ORANICA | 643 | | | |
| | | 83/3 | KAVRIŽANA | 4360 | 2 | | |
| | | | ORANICA | 2360 | | | |
| | | | VINOGRAD | 2000 | | | |
| | | 94 | VENELA | 3465 | 3 | | |
| | | | PAŠNJAK | 3465 | | | |
| | | 95/2 | KAVRIŽANA | 4042 | 3 | | |
| | | | ORANICA | 4042 | | | |
| | | 100/2 | KOD MOSTA | 4608 | 2 | | |
| | | | ORANICA | 4608 | | | |
| | | 140/3 | VINJAREŽE | 435 | 3 | | |
| | | | ORANICA | 435 | | | |
| | | 142/1 | KOLUMBERA | 7899 | 2 | | |
| | | | ORANICA | 7899 | | | |
| * | | 479 | MARCARIJA | 65 | 3 | | |
| | | | KUĆA, MARCARIJA | 65 | | | |

| 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 |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| * | | 484/1 | FEDEL | 140 | 8 | | |
| | | | ZGRADA | 140 | | | |
| * | | 484/2 | BUJE | 82 | 8 | | |
| | | | KUĆA, BUJE | 82 | | | |
| * | | 484/3 | CAMPO NOVO | 160 | 8 | | |
| | | | KUĆA, CAMPO NOVO | 160 | | | |
| * | | 484/4 | BUJE | 240 | 8 | | |
| | | | KUĆA, BUJE | 240 | | | |
| * | | 486/2 | BRACANJA | 374 | 9 | | |
| | | | CESTE I PUTEVI | 374 | | | |
| * | | 486/4 | BRACANJA | 981 | 9 | | |
| | | | KUĆA, ŠTALA I DVORIŠ | 981 | | | |
| * | | 574 | FRATA | 143 | 3 | | |
| | | | ZGRADA | 143 | | | |
| * | | 620/1 | FRATA | 460 | 3 | | |
| | | | PAŠNJAK | 460 | | | |
| * | | 620/2 | FRATA | 670 | 8 | | |
| | | | PAŠNJAK | 670 | | | |
| * | | 622 | BUJE | 31 | 9 | | |
| | | | KUĆA, BUJE | 31 | | | |
| * | | 633/1 | BUJE | 30 | 8 | | |
| | | | ZGRADA | 30 | | | |
| * | | 633/2 | BUJE | 86 | 8 | | |
| | | | ZGRADA | 86 | | | |
| * | | 657/2 | KARSO | 192 | 9 | | |
| | | | KUĆA, KARSO | 192 | | | |
| * | | 657/3 | BUJE | 1683 | 9 | | |
| | | | KUĆA, BUJE | 1683 | | | |
| * | | 659 | SV.ANTON | 40 | 3 | | |
| | | | KUĆA, SV.ANTON | 40 | | | |
| * | | 687 | FRATTA | 94 | 3 | | |
| | | | NEPLODNO OSTALO | 94 | | | |
| | | 941/3 | SV.JAKOV | 776 | 3 | | |
| | | | ORANICA | 776 | | | |
| | | 941/5 | SV.JAKOV | 214 | 3 | | |
| | | | CESTE I PUTEVI | 214 | | | |
| | | 941/6 | SV.JAKOV | 449 | 12 | | |
| | | | ORANICA | 449 | | | |
| | | 942 | SV.JAKOV | 340 | 12 | | |
| | | | PAŠNJAK | 340 | | | |
| | | 1901/1 | SV.JAKOV | 1224 | 7 | | |
| | | | LIVADA | 1224 | | | |
| | | 1901/3 | SV.JAKOV | 1549 | 6 | | |
| | | | LIVADA | 1549 | | | |
| | | 1902/1 | SV.JAKOV | 3980 | 11 | | |
| | | | ŠUMA | 3980 | | | |



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. BUJE
k.č.br.: 941/6

Stanje na dan: 03.04.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440





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

Stanje na dan: 03.04.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. BUJE

k.č.hr.: 942

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1440



