

**OPINIO d.o.o.**  
52100 Pula, Sergijevaca 25  
091/1983338 / [velkavrh.jelena@gmail.com](mailto:velkavrh.jelena@gmail.com)

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
svrha procjene: stečajni postupak

**KUĆA I DVORIŠTE**

k.č. 389 ZGR, upisana ZK uložak br. 868  
Općinski sud u Pazin, ZK odjel Buzet, Katastarska Općina Hum



Adresa nekretnine:  
**52425 Roč, Benčići, Benčići 6**

Naručitelji procjene:  
**Stečajna masa iza VILLA BENČIĆI d.o.o. u stečaju**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

**211.000,00 kn = 27.800,00 €**

7.03.2022.

**Kratak pregled**

<b>Naručitelj:</b>	Stečajna masa iza VILLA BENČIĆI d.o.o. u stečaju Benčići bb, Buzet
<b>Nekretnina:</b>	KUĆA I DVORIŠTE k.č. 389 ZGR, upisana u ZK ul. br. 868 Općinski sud u Pazinu, ZK odjel Buzet, Katastarska Općina Hum
<b>Datum procjene:</b>	7.03.2022.
<b>Datum kakvoće:</b>	26.02.2022.
<b>Datum očevida:</b>	26.02.2022.
<b>Vlasništvo:</b>	TRGOVAČKO DRUŠTVO „VILLA BENČIĆI“ d.o.o. Buzet Benčići bb 1/1
<b>Legalitet:</b>	DA
<b>Prilaz javnoj površini:</b>	DA
<b>Tržišna vrijednost kn / €:</b>	211.000,00 kn = 27.800,00 €
<b>Procjenitelj:</b>	Jelena Velkavrh, dipl. ing. arh. Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina

## **SADRŽAJ:**

### **1. OPĆA DOKUMENTACIJA**

#### **2. UVOD**

- 2.1. PRIJEDLOG
- 2.2. ZADATAK

#### **3. NALAZ**

- 3.1. LOKACIJA NEKRETNINE
- 3.2. IDENTIFIKACIJA
  - 3.2.1. Izvadak iz zemljišnih knjiga
  - 3.2.2. Katastar
  - 3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija
- 3.3. ZATEČENO STANJE
  - 3.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine
  - 3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
  - 3.3.3. Buka i zagađenje
  - 3.3.4. Iskaz površina
  - 3.3.5. Tehnički opis i ostala obilježja nekretnine
  - 3.3.5. Fotodokumentacija
- 3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

#### **4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

#### **5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

- 5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA
- 5.2. POREDBENA METODA
- 5.3. UTVRĐIVANJE NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

#### **6. IZJAVA PROCJENITELJA**

#### **7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA**

#### **8. ZAKLJUČAK**

#### **9. PRILOZI**

## **1. OPĆA DOKUMENTACIJA**

### **RJEŠENJE O IMENOVANJU**



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-516/2019-5  
Datum: 21. listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke OPINIO d.o.o., sa sjedištem u Puli, Sergijevaca 25, zastupane po zakonskoj zastupnici Jeleni Velkavrh, dipl. ing. arhitekture, za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/09), 21. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, sa sjedištem u Puli, Sergijevaca 25, MBS:040338889, OIB:00786567667, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Zakonska zastupnica tvrtke OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga

vještačenja i sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva, i prostornog uređenja, te za pružanje usluga procjene vrijednosti nekretnina, pokretnina i prava iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka OPINO d.o.o., Sergijevaca 25, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-1483/2008-61  
Datum: 19. listopada 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po sucu ovlaštenom za obavljanje sudske uprave Iztoku Krbecu, 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), 19. listopada 2021.,

riješio je

I JELENA VELKAVRH, diplomirana inženjerka arhitekture, OIB:41528369659, od oca Igora, rođena 13. rujna 1971. u Puli, s prebivalištem u Puli-Pola, Sergijevaca 25, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 19. listopada 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Jelena Velkavrh podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Jelena Velkavrh nije evidentirana kao osuđivana osoba.

2. 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.

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



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. Jelena Velkavrh, Pula-Pola, Sergijevaca 25
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

## **2. UVOD**

### **2. 1. PRIJEDLOG**

Na temelju zahtjeva naručitelja - Stečajna masa iza VILLA BENČIĆI d.o.o. u stečaju Benčići bb, Buzet, zatražena je izrada procjemenog elaborata - radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, za potrebe stečajnog postupka.

Predmet procjemenog elaborata je kuća sa dvorištem na katastarskoj čestici k.č. 389 ZGR, upisana u ZK uložak br. 868, kod Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buzet, Katastarska Općina Hum, u naselju Benčići, na području Grada Buzeta.

### **2. 2. ZADATAK**

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Očevid na nekretnini obavljen je 13.02.2022. godine, kada je obavljen pregled sa, te fotografiranje iste nekretnine.

*Napomena: zbog lošeg tehničkog stanja objekta nije bio moguć pristup 1. katu i potkrovlju.*

Za potrebu identifikacije i izradu procjene korištena je sljedeća neslužbena dokumentacija:

- e-ZK izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-izvod iz katastarskog plana
- e- izvod iz PPUG Buzeta



### **3. NALAZ**

#### **3.1. LOKACIJA NEKRETNINE**

##### **Makrolokacija**

Područje Grada Buzeta smješteno je u naj sjevernijem unutrašnjem dijelu Istre, na prostoru između tri velika gradska središta: Rijeke, Trsta i Pule. Graniči s Republikom Slovenijom, općinama Motovunom, Opatljem, Lanišćem, Lupoglavom i Cerovljem te Gradom Pazinom. Ukupna je površina Bužeštine 165 km<sup>2</sup>. Na površini od 165 km<sup>2</sup> živi oko 6 059 stanovnika.

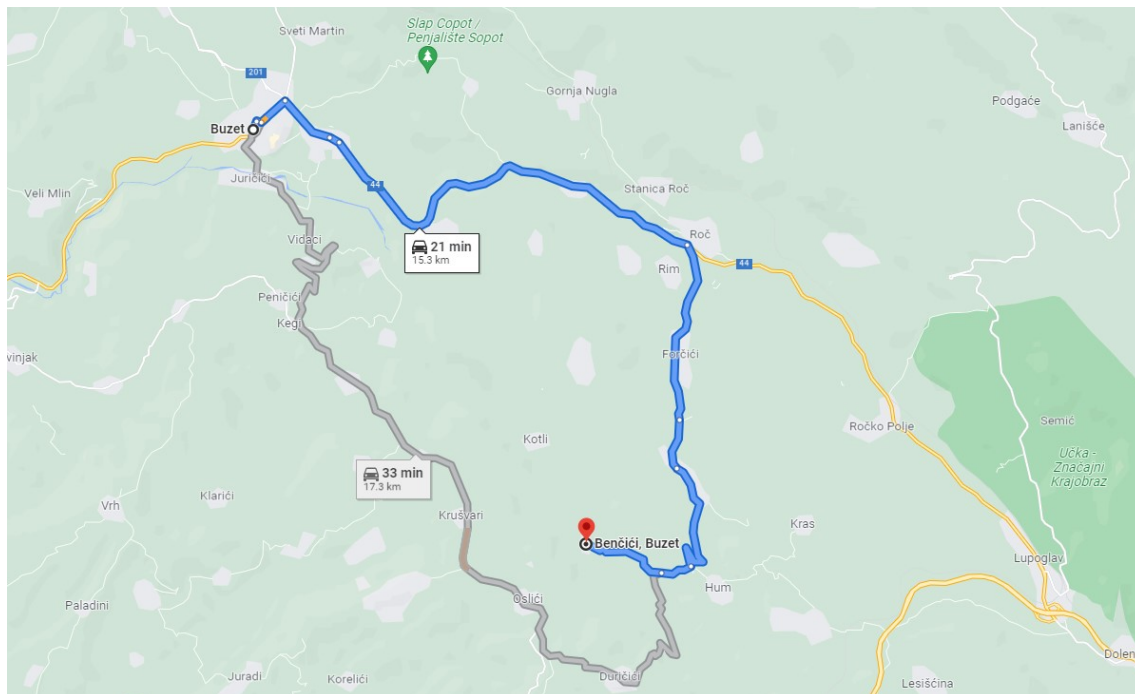


[www.google.hr](http://www.google.hr)

## Mikrolokacija

Procjenjivana nekretnina se nalazi u selu Benčići koje se nalazi oko 15 km jugoistočno od Buzeta i oko 5 kilometra zapadno od Huma.

Selo je napušteno a istom se pristupa makadamskom prometnicom.



[www.google.hr](http://www.google.hr)

**3.2. IDENTIFIKACIJA****3.2.1. Zemljišne knjige**

Stanje na dan: 11.02.2022.

**ZK izvadak 868 / k.o. Hum****A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	389/ZGR	KUĆA			236	
		<b>UKUPNO:</b>			236	

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGOVAČKO DRUŠTVO "VILLA BENČIĆI" D.O.O., BUZET, BENČIĆI BB	
1.2	Zaprimljeno 11.11.2021.g. pod brojem Z-20056/2021  ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br.: 1 St-558/2021-12 od 11.11.2021., - zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza VILLA BENČIĆI d.o.o. u stečaju, na nekretnini tog društva koja se sastoji od kčbr. 389/zgr kuća 236 m2.	na 1 (1.1)

**C  
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

<https://oss.uredjenazemlja.hr/>

**3.2.2. Katastar**

Stanje na dan: 11.02.2022.

**Posjedovni list br. 429 / k.o. Hum**

Zgr	Dob	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		389	BENČIĆI	236	3		
			KUĆA I DVORIŠTE	236			
Ukupna površina katastarskih čestica				236			

**Digitalna kopija katastarskog plana**

<https://oss.uredjenazemlja.hr/>

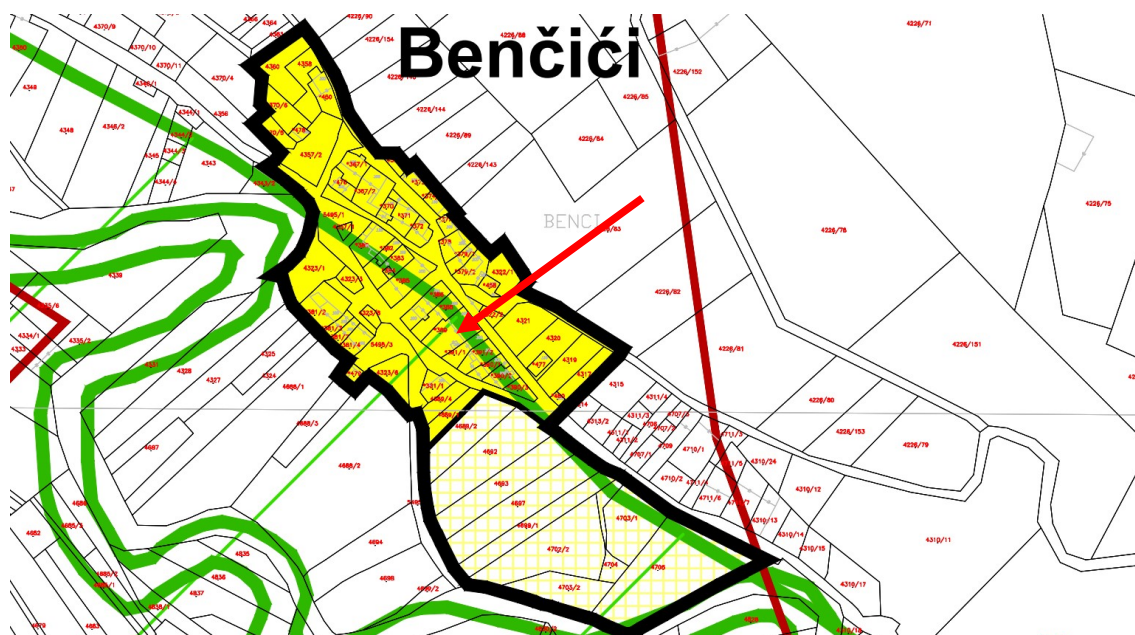


### 3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija

Za utvrđivanje prostorno planskog statusa relevantan plan je Prostorni plan uređenja Grada Buzeta ("Službene novine Grada Buzeta", br.02/05, 2/13 i 1/18).

Izvod iz PPUG Buzet [www.buzet.hr](http://www.buzet.hr)

List 4.9. Građevinska područja



Prema rješenju iz PPUG Buzeta predmetna čestica se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja Benčići – izgrađeni dio građevinskog područja.

### **3.4. ZATEČENO STANJE**

#### **3.4.1. Opis zatečenog stanja**

Predmet procjene je kuća sa dvorištem izgrađena na k.č. 389 ZGR k.o. Hum.

Kuća je starina izgrađena kao ugrađeni objekt, katnosti – suteran, prizemlje, kat i potkrovlje (Su+P+1+Pk).

Objekt je izvan funkcije i u lošem tehničkom stanju. Isti nema izvedene priključke na infrastrukturne mreže.

Objektu se na sjevera pristupa na etažu prizemlja, te južno na etažu suterena.

Pripadajuće dvorište nalazi se južno.

#### **3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)**

Prometnice i parkiranje:

Pristup do objekta, naselja ostvaruje se makadamskom prometnicom, koja je od asfalta udaljena oko 2 km.

Parkiranje je moguće organizirati na predmetnoj čestici.

Infrastruktura:

U naselju postoji mogućnost priključka na elektro i vodovodnu mrežu. Objekt nema izvedene priključke.

#### **3.3.3. Buka i zagađenja**

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

## 3.3.4. Iskaz površina

NEKRETNINA	BRP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )
suteren		55,00
prizemlje		90,00
kat		55,00
potkrovlje		41,25
<b>UKUPNO:</b>		<b>241,25</b>

## 3.3.5. Tehnički opis

<b>Namjena:</b>	Stambena / trenutno izvan funkcije	
<b>Godina izgradnje:</b>	XIX st.	
<b>Katnost:</b>	Su+P+1+Pk	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	kameni
	Nosiva k.:	zidana, kamen
	Međuk. konst.:	drvena
	Preg. zidovi:	drveni
	Krovna k.:	kosa, drvena, pokrov crijep
<b>Pročelje:</b>	kamen	
<b>Obrada zidova:</b>	neobrađeni	
<b>Obrada podova:</b>	daščani pod	
<b>Obrada stropova:</b>	didljiva drvena mađukatna ili krovna konstrukcija	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	drvena
<b>Instalacije:</b>	Električne:	-
	Telefon:	-
	Vodovod:	-
	Kanalizacija:	-
	Grijanje:	-
<b>Održavanje i oprema:</b>	Objekt je izvan funkcije, loše održavan.	
<b>Okoliš:</b>	neuređen	
<b>Energetski certifikat:</b>	-	

### 3.3.6. Fotodokumentacija







### 3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

Za potrebu izrade ove procjene korištena neslužbena dokumentacija sa interneta, e-ZK izvadak, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebu procjene izvršen je neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

Stanje u zemljišnim knjigama i usklađeno je sa stanjem u katastru, osim što je upisa, u zemljišnim knjigama upisana je „kuća“, a u katastru „kuća i dvorište“, što odgovara i stanju u naravi. U katastru, u dvorištu je ucrtan manji objekt koji na terenu ne postoji.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka.

Nekretnina je u zemljišne knjige upisana bez pozitivne zabilježbe da je za upis iste priložen akt za uporabu.

Za potrebu procjene nije dostavljen akt za uporabu, niti uvjerenje katastra o datumu evidentiranja predmetne zgrade u katastarskom operatu.

Vizualnim pregledom nekretnine (temeljem načina gradnje i korištenih materijala) moguće je ustvrditi da je predmetna građevina u cijelosti izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, te je za istu moguće ishodovati akt za uporabu – Uporabnu dozvolu za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine.

**Obzirom na prethodno navedeno moguće je potvrditi legalitet predmetne nekretnine.**

**Nekretnina ima osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu – neasfaltiranu prometnicu (k.č. 5474/4 k.o. Hum „nerazvrstana cesta“, vl. Grad Buzet)**

## **4. OPĆI ODONOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

### **Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%

### **Tržište nekretnina**

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim

nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

## BN Index

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



BN indeks 12/2021

**222,5**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,17%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**7,34%**

U odnosu na početak godine

**7,02%**

Izvor: [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)

## **5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

### **5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

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

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

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je POREDBENA metoda.

#### **Poredbena metoda**

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

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

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih adekvatnih nekretnina, a na temelju podataka sa baze eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

## 5.2. POREDBENA METODA

### POREDEBENE NEKRETNINE

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

Sve poredbene nekretnine nalaze se u naselju Benčići.

*napomena:*

*u eNekretninama nije upisana bruto tlocrtna površina, kao niti broj etaža, već površina zemljišta.*

*Površine poredbenih nekretnina određena je na način da je izmjerena bruto tlocrtna površina iz katastra, a vizualnim pregledom ustanovljen je broj etaža čime je dobivana ukupna bruto površina poredbenih nekretnina*

#### **Poredba 1:** eNekretnine ID ZKC 1564105

Benčići – kuća i dvorište – kupoprodajni ugovor od 9.12.2021., na 178.601,14 kn.

Obilježja:	površina (BRP)	225,00 (m2)		
	cijena:	23.750,00 (€)	pov.zemljišta:	200,00 m2
	datum transakcije:	12/2021	katnost:	P+2
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	>100 g

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1564105
Datum pregleda	28.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4628634
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2021
Površina u prometu	200,00
Vrijednost nekretnine (KN)	178.601,14
Datum ugovora	09.12.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HUM, FORČIĆI, KOMPANJ, ROČ, ERKOVČIĆI, BRNOBIĆI, ROČKO POLJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



**Poredba 2:** eNekretnine ID ZKC 1090690

Benčići – kuća i dvorište – kupoprodajni ugovor od 7.11.2018., na 63.165,88 kn.

Obilježja:	površina (BRP)	75,00 (m2)		
	cijena:	8.500,00 (€)	pov.zemljišta:	78,00 m2
	datum transakcije:	11/2018	katnost:	P+1
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	>100 g

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1090690
Datum pregleda	28.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3923161
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	78,00
Vrijednost nekretnine (KN)	63.165,88
Datum ugovora	07.11.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HUM, FORČIĆI, KOMPANJ, ROČ, ERKOVIĆI, BRNOBIĆI, ROČKO POLJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

**Poredba 3:** eNekretnine 1332183

Benčići – kuća i dvorište – kupoprodajni ugovor od 24.06.2020., na 136.028,89 kn.

Obilježja:	površina (BRP)	90,00 (m2)		
	cijena:	12.900,00 (€)	pov.zemljišta:	245,00 m2
	datum transakcije:	06/2020	katnost:	P+1
	namjena:	stambena	god. izgradnje:	>100 g

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1332183
Datum pregleda	28.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4042881
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.10.2020
Površina u prometu	50,00
Vrijednost nekretnine (KN)	136.028,89
Datum ugovora	24.06.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HUM, FORČIĆI, KOMPANJ, ROČ, ERKOVIĆI, BRNOBIĆI, ROČKO POLJE - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

## PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

### Međuvremensko izjednačavanje


Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**

**Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>				
			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

### Interkvalitativno izjednačavanje

Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine izvršena je prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina, glede površine objekata.

## IZRAČUN POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	BRP kuće (m <sup>2</sup> )	Površina okućnice (m <sup>2</sup> )	Namjena	Opće stanje
7.3.2022	Benčići	Buzet	k.č. 389 k.o. Hum	241,25	236,00	stambena	derutno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Naselje	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	BRP kuće (m <sup>2</sup> )	Površina okućnice (m <sup>2</sup> )	Namjena	Opće stanje
1	9.12.2021	Benčići	Buzet	91,35	260,00	200,00	stambena	derutno
2	7.11.2018	Benčići	Buzet	113,33	75,00	78,00	stambena	derutno
3	24.6.2020	Benčići	Buzet	143,33	90,00	245,00	stambena	derutno

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	91,35	Jadran	9.12.2021	138,18	138,18	1,000	91,35
2	113,33		7.11.2018	113,50		1,217	137,98
3	143,33		24.6.2020	126,30		1,094	156,82

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	91,35	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	91,35
2	137,98	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,80 - lošije	↑ 1,10 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,88	121,42
3	156,82	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,85 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,85	133,29

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	91,35	-21%	24,01	Zadovoljava			
2	121,42	5%	6,07	Zadovoljava			
3	133,29	16%	17,94	Zadovoljava			
	115,35	prosjeak	30,58	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanja (€/m <sup>2</sup> )					Ukupna odstupanja (€/m <sup>2</sup> )	Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
115,35	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	0	115,35

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
kuća I dvorište k.č. 389/ZGR. K.o. Hum	115	241	27.829	210.585
<b>Ukupno</b>			<b>27.829</b>	<b>210.585</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,567143 kn/€				

## **6. IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Procjena je izrađena u 3 istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje u arhivi procjenitelja

Izjavu dala:

**JELENA VELKAVRH**, dipl. ing. arh.  
stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjene vrijednosti nekretnina

## **7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA**

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## **8. ZAKLJUČAK**

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine - kuća sa dvorištem izgrađena na k.č. 389 ZGR, upisana u ZK uložak br. 868, kod Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buzet, Katastarska Općina Hum, na području Grada Buja, na adresi Benčići, Benčići 6, iznosi (zaokruženo):

**211.000,00 kn = 27.800,00 €**

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*\*Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA*

*Tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine*

*Tečaj: 1 EUR = 7,567143 kn (srednji tečaj HNB na dan 7.03.2022.)*

Izrada:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.  
stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjene vrijednosti nekretnina

## **9. PRILOZI**

- e-zk izvadak
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-izvod iz katastarskog plana

## e-ZK izvadak



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BUZET  
Stanje na dan: 11.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302139, HUM

Broj ZK uložka: 868

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20056/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	389/ZGR	KUĆA			236	
		UKUPNO:			236	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGOVAČKO DRUŠTVO "VILLA BENČIĆI" D.O.O., BUZET, BENČIĆI BB	
1.2	Zaprimljeno 11.11.2021.g. pod brojem Z-20056/2021  ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br.: 1 St-558/2021-12 od 11.11.2021., - zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza VILLA BENČIĆI d.o.o. u stečaju, na nekretnini tog društva koja se sastoji od kčbr. 389/zgr kuća 236 m2.	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.02.2022.



## e-Prijepis posjedovnog lista



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.02.2022. 23:20

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HUM (Mbr. 302139)

Posjedovni list: 429

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VILLA BENČIĆI D.O.O, BENČIĆI BB, BENČIĆI	

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	D bb	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		389	BENČIĆI	236	3		
			KUĆA I DVORIŠTE	236			
Ukupna površina katastarskih čestica				236			

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

## e-izvod iz katastarskog plana

2/12/22, 5:11 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 12.02.2022