



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA  
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA** Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*  
Škrljevo 42, 51223 Škrljevo  
tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051  
e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378  
žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6  
HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

**Broj elaborata:** 1454-01-24  
**Naručitelj:** Istragradnja d.o.o. u stečaju, OIB: 50167075530  
Kumičićeva 41  
51000 Rijeka  
  
**Lokacija:** k.č. 1243/2, 1242/1 k.o. Gočan  
**Adresa:** Šugari 7, 52207 Barban  
**Nekretnina:** zemljišta s izgrađenim objektom visokogradnje  
**Svrha:** kupoprodaja

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

U Rijeci, 31. siječnja 2024.

Izradio:  
**Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.**  
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

## SADRŽAJ ELABORATA

---

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJEJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu	
4.	OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	7
	- lokacija nekretnina	
	- legalnost nekretnina	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	18
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	20
7.	PRILOZI	21
	- kopija katastarskog plana	22
	- vlasnički list	24
	- posjedovni list	27
	- građevinska dozvola s prikazom projektiranog stanja objekta	29
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnina	42
	- hedonistički indeksni nizovi	54
	- fotodokumentacija	55

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

---



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351  
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### R J E Š E N J E

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

  
MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



-R-DEH\_S6UOXJontQ8GHSQ

## **2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.**

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički listovi, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je odgovoriti na zadatak postavljen od strane suda.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti.

**Navedeni novčani iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon 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)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podatak o etalonskoj cijeni građenja biltena "Standardna kalkulacija" 12/21 IGH, Zagreb
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- III. izmjene i dopune PPUO Barban (SN OB 14/22)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 364-04/21-01/2, Zagreb, 2023
- ostali važeći propisi i odredbe

### 3. ZADATAK

---

#### OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, potrebno je izraditi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti suvlasničkog udjela tvrtke „Istragradnja d.o.o.“ u slijedećim nekretninama:

- k.č. 1243/2 k.o. Gočan upisane kao „oranica“ u površini 1.439 m<sup>2</sup> – udio 2016/2916;
- k.č. 1242/1 k.o. Gočan upisane kao „oranica“ u površini 886 m<sup>2</sup> – udio 1/1.

Datum očevida:	19. siječnja 2024. godine.
Dan kakvoće predmetne nekretnine:	19. siječnja 2024. godine.
Dan vrednovanja predmetne nekretnine:	19. siječnja 2024. godine.

#### PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna nekretnina k.č. 1243/2 upisana je u ZK ul. 1266 k.o. Gočan kao „oranica“ u površini 1.439 m<sup>2</sup>. Čestica u suvlasništvu.

Također, predmetna čestica upisana je u posjedovni list br. 1095 k.o. Gočan. Čestica u suposjedništvu.

Predmetna nekretnina k.č. 1242/1 upisana je u ZK ul. 1299 k.o. Gočan kao „oranica“ u površini 886 m<sup>2</sup>. Čestica u vlasništvu.

Također, predmetna čestica upisana je u posjedovni list br. 1096 k.o. Gočan. Čestica u posjedništvu.

Vlasnički i posjedovni list u prilogu ovog elaborata.





## LEGALNOST NEKRETNINA

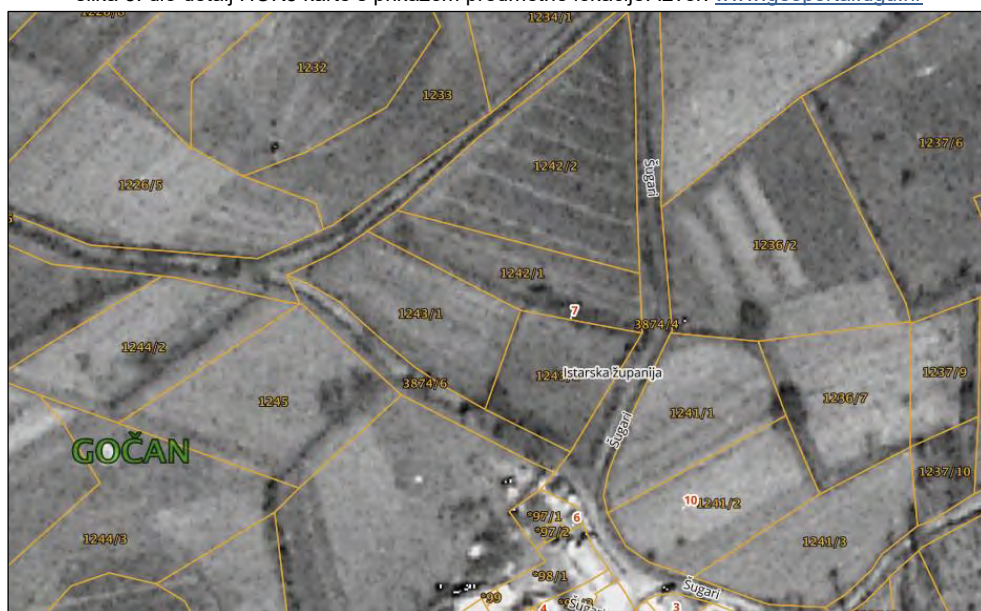
U skladu s aktom o gradnji – Rješenjem o uvjetima uređenja prostora br. 06-II/9-UP/I-922/84 od 14. svibnja 1984. na k.č. 1243/2 k.o. Gočan omogućena je izgradnja objekta stambene namjene (dokument u prilogu elaborata).

Prema zatečenom stanju na dan očevida zaključujem:

- objekt koji se navodi iz spomenutog Rješenja izgrađen je dijelom na predmetnoj čestici u skladu s Rješenjem, a dijelom na susjednoj k.č. 1242/1 k.o. Gočan
- tijekom izgradnje objekta odstupilo se od projekta na način je je objekt izgrađen više od dozvoljenog po spomenutom Rješenju (predvišen je podrum, a izvedeno je prizemlje; podrumski dio je projektom predvidio izgradnju samo garaže, a proširen je i dodatni pomoćni dio, cca 50 m<sup>2</sup>. Također, objekt je izmaknut od mjesta na kojem je projektiran da bude izgrađen). Sve navedene okolnosti predmetni objekt čine NELEGALNIM.
- do trenutka ovog očevida ne postoji dokaz da je za predmetni objekt pokrenut ili dovršen postupak ozakonjenja nelegalno izgrađenog objekta (legalizacija).



slika 3: dio detalj HOK5 karte s prikazom predmetne lokacije. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)



slika 4: dio ortofotogrametrijskog snimka s prikazom stanja predmetne lokacije na 1968. godinu. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)



## TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PREDMETA PROCJENE

### zemljište k.č. 1243/2 k.o. Gočan

1.	nekretnina	zemljište u izgrađenom dijelu građ. područja naselja
2.	lokacija/zona	Šugari 7, Barban
3.	kolni prilaz	da
4.	pješачki prilaz	da
5.	$kis_{max}$	0,8
6.	mogućnost građenja	prema PPUO Barban
7.	uvjeti	prema PPUO Barban
8.	postojeći objekti	da – izgrađen nelegalni objekt koji se u dijelu nalazi na ovoj čestici, a dijelom na susjednoj k.č. 1242/1 k.o. Gočan
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	prosječno
13.	specifičnost	objekt nije urisan, nije legalan, položen na dvije čestice
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	nepoznato
20.	ostali načini zagađenosti	nepoznato
21.	ukupna površina	1.439,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	dobra
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	da
25.	ostale napomene	-
26.	kategorija zemljišta	I.

Na predmetnoj čestici zatečen nelegalan građevinski objekt stambene namjene. Objekt je izveden kao dvoetažni (prizemlje i 1. kat). U odnosu na zatečeno stanje, isti je zatečenog stanja u 67% učešća etalona (prema izračunu u prilogu elaborata). Izvršeni su grubo građevinski radovi i nosiva konstrukcija. Sazidani su svi zidovi uključujući i pregradne zidove. Etaža prizemlja pretežno je dovršena u smislu završnih građevinskih radova, a također i dio etaže 1. kata. Na obje etaže uočeni su značajni prodori vlage i vode kao posljedica neizvedene fasade i oštećene hidroizolacije. U prostorijama na 1. katu uočene mrlje od prodora vode na stropu, a povezano sa lošim stanjem krova. U sobama uočena pojava plijesni i mirisa plijesni. Vanjska i unutarnja stolarija trošna. Objekt nedovoljno održavan.

Cca 50% objekta izgrađeno na k.č. 1243/2 k.o. Gočan.

U nastavku pregled površina nekretnine:

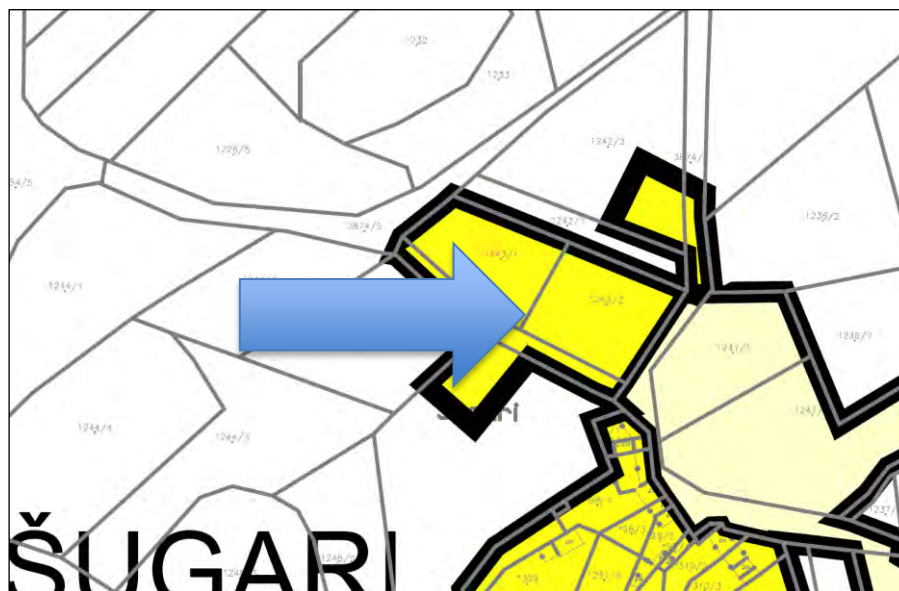
PRIZEMLJE						
r.br.	opis	(a)	(b)	P	koef.	P(m2)
1	prostorija	3,03	0,98	2,97	1,00	2,97
2	soba	3,40	1,00	3,40	1,00	3,40
		1,10	2,30	2,53	1,00	2,53
3	dnevni boravak	3,95	5,60	22,12	1,00	22,12
		1,80	1,90	3,42	1,00	3,42
4	pomoćni prostor	4,90	4,15	20,34	0,50	10,17
		2,40	5,00	12,00	0,50	6,00
		1,65	4,50	7,43	0,50	3,71
		1,15	3,00	3,45	0,50	1,73
		1,15	3,00	3,45	0,50	1,73
		2,45	2,00	4,90	0,50	2,45
5	garaža	8,10	5,45	44,15	0,60	26,49
ukupna NKP etaže (m2):						86,71
1. KAT						
r.br.	opis	(a)	(b)	P	koef.	P(m2)
1	kuhinja	3,80	5,60	21,28	1,00	21,28
2	hodnik	1,65	5,00	8,25	1,00	8,25
		2,85	1,80	5,13	1,00	5,13
3	dnevni boravak	5,00	5,00	25,00	1,00	25,00
4	wc	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00
5	ostava	1,40	3,00	4,20	1,00	4,20
6	soba	3,00	1,90	5,70	1,00	5,70
7	soba	3,35	4,00	13,40	1,00	13,40
8	soba	3,40	4,00	13,60	1,00	13,60
9	soba	2,85	2,65	7,55	1,00	7,55
10	ostava	1,65	1,95	3,22	1,00	3,22
11	loggia	3,40	2,30	7,82	0,75	5,87
12	loggia	4,90	2,55	12,50	0,75	9,37
13	loggia	1,18	6,40	7,55	0,75	5,66
14	ulazno stepenište	1,80	4,00	7,20	0,50	3,60
ukupna NKP etaže (m2):						134,83
Sveukupna NKP (m2):						221,54
Sveukupna BGP (m2):						276,92
Sveukupna BGV (m3):						969,22
od toga na k.č. 1243/2 k.o. Gočan cca 50% objekta:						
Sveukupna NKP (m2):						110,77
Sveukupna BGP (m2):						138,46
Sveukupna BGV (m3):						484,61
od toga na k.č. 1242/1 k.o. Gočan cca 50% objekta::						
Sveukupna NKP (m2):						110,77
Sveukupna BGP (m2):						138,46
Sveukupna BGV (m3):						484,61

**zemljište k.č. 1242/1 k.o. Gočan**

1.	nekretnina	zemljište poljoprivredne namjene (P2) – vrijedno obradivo tlo
2.	lokacija/zona	Šugari 7, Barban
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	kis <sub>max</sub>	-
6.	mogućnost građenja	prema PPUO Barban
7.	uvjeti	prema PPUO Barban
8.	postojeći objekti	da – izgrađen nelegalni objekt koji se u dijelu nalazi na ovoj čestici, a dijelom na susjednoj k.č. 1243/2 k.o. Gočan
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	prosječno
13.	specifičnost	objekt nije urisan, nije legalan, položen na dvije čestice
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	nepoznato
20.	ostali načini zagađenosti	nepoznato
21.	ukupna površina	886,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	dobra
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-
26.	kategorija zemljišta	IV.2



## PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost. Prema PPUO Barban, predmetna k.č. 1243/2 nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, dok se k.č. 1242/1 nalazi u zoni poljoprivredne namjene (P2) – vrijedno obradivo tlo:



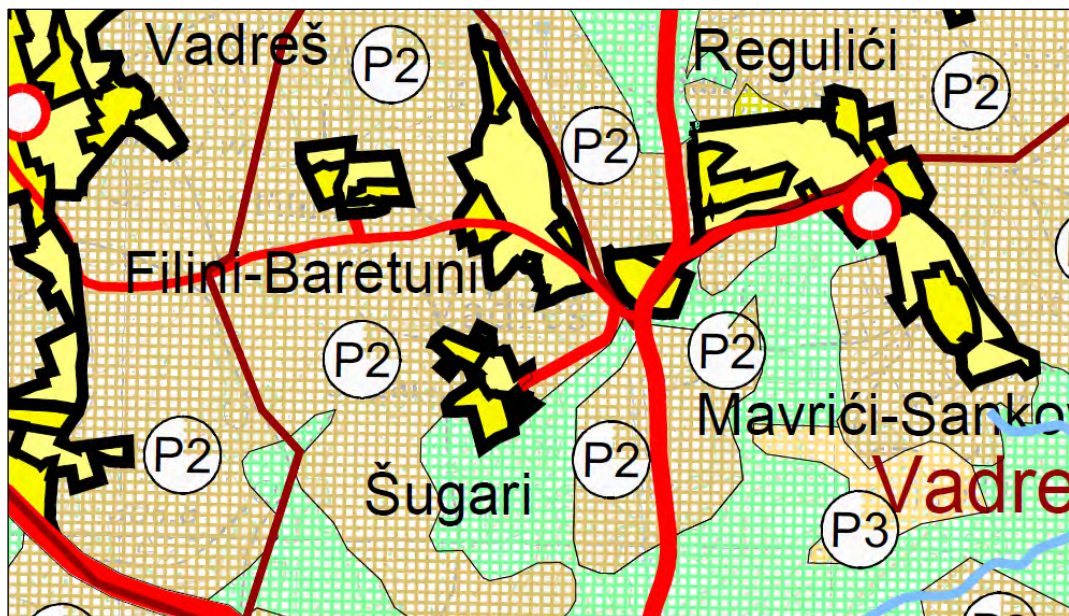
## RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
Izgrađeni dio	neizgrađeni uređeni dio
GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I IZDOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA	
	SPORTSKA NAMJENA R1n - polivalentni sportski centar
IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	
Izgrađeni dio	neizgrađeni uređeni dio
	SPORTSKA NAMJENA R1 - polivalentni sportski centar
	NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Županija:	ISTARSKA ŽUPANIJA
Općina:	BARBAN
 	
<b>II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BARBAN</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>K.o. Gočan Građevinska područja naselja i ostala građevinska područja</b>	
Broj kartografskog prikaza:	4.2.a
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilu):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilu):
"Službene novine općine Barban" br. 33/16 i 4/17	"Službene novine općine Barban" br. 26/19
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid odtisak
18.04.2018.	od: 27.04.2018. do: 11.05.2018.
Ponovna javna rasprava (datum objave):	Ponovni javni uvid odtisak
4.06.2018.	od: 13.06.2018. do: 21.06.2018.
Pечат tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):
	Daniela Kotošić
Suglasnost na prostorni plan prema članku 105. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17 i 114/18) Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja	
Klasa: 350-02/16-11/23	Ur.broj: 531-05-1-19-8
Datum: 28.01.2018.	
Pravna osoba koja je izradila plan: <b>Urbis d.o.o.</b>	
Pечат pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis):
	Elvis Grgorić, dipl.ing.stroj.
Broj lista: 6841	
Odgovorni voditelj izrade nadzira prijedloga plana: <b>Eli Mišan, dipl.ing.arh.</b>	
Osobni tim u izradi plana: <b>Eli Mišan, dipl.ing.arh. Boris Petronijević, dipl.ing.arh. Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. Marin Velić, mag.ing.aedif. Suzana Bmabić, arh.teh.</b>	
Pечат predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela (ime, prezime i potpis):
	Aleksa Vale
Ispovjeditelj ovog prostornog plana s izvornikom objavljuje (ime, prezime i potpis):	Pечат nadležnog tijela:
<b>URBIS</b>	

slika 5-7: namjena, legenda i sastavnica PPUO Barban





#### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINE NASELJA

izgrađeni  
dio dio



NASELJE I IZDOJENI DIO NASELJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINE IZVAN NASELJA

izgrađeni  
dio dio



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



GOSPODARSKA PROIZVODNA NAMJENA  
- pretežito industrijska - I1, pretežito zanatska - I2



GOSPODARSKA UGOSTITELJSKO  
TURISTIČKA NAMJENA  
TRP - turističko razvojno područje, TP - turističko područje,  
TZ - turistička zona  
vrste T2 - turističko naselje, T3 - kamp



SPORTSKA NAMJENA  
R1 - polivalentni sportski centar  
R1n - polivalentni sportski centar u sklopu građevinskog područja naselja  
R2 - jahački centar  
R3 - trkalište



GROBLJE



REKREACIJSKA NAMJENA  
R - rekreacija  
R6 - prirodna plaža



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO  
OSNOVNE NAMJENE



VRIJEDNO OBRADIVO TLO



OSTALA OBRADIVA TLA



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME  
I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Županija: Općina:		ISTARSKA ŽUPANIJA BARBAN	
Naziv prostornog plana:			
II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BARBAN			
Naziv kartografskog prikaza:			
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE			
Broj kartografskog prikaza:		Mjerilo kartografskog prikaza:	
1 A		1 : 25 000	
Odobila predstavničko tijelo o izradi plana (službeno glasilac):		Odobila predstavničko tijelo o dopunjenju plana (službeno glasilac):	
"Službene novine općine Barban" br. 33/10 i 4/17		"Službene novine općine Barban" br. 26/19	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
18.04.2018.		od: 27.04.2018. do: 11.05.2018.	
Ponovna javna rasprava (datum objave):		Ponovni javni uvid održan:	
4.06.2018.		od: 13.06.2018. do: 21.06.2018.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):	
		Danijela Kontošić	
Dopisano na prostorni plan prema članku 106. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17 i 114/18):			
Ministarstvo građevinarstva i prostornog uređenja			
Klasa: 350-02/18-11/23		Ur.broj: 531-05-1-19-8	
		Datum: 28.01.2019.	
Pravna osoba koja je izradila plan:			
Urbis d.o.o.			
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis):	
broj esib. 6841		Elvis Grgorinić, dipl.ing.stroj.	
Odgovorni voditelj izrade načina prijedloga plana:			
Eli Mišan, dipl.ing.arh.			
Stručni tim u izradi plana:			
Eli Mišan, dipl.ing.arh. Boris Petronijević, dipl.ing.arh. Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. Marin Velić, mag.ing.aedif. Suzana Brnabić, arh.teh.			
Pečat predstavničkog tijela:		Predsjednik predstavničkog tijela (ime, prezime i potpis):	
		Aleksa Vale	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom objavljuje (ime, prezime i potpis):		Pečat nadležnog tijela:	
URBIS			

slika 8-10: namjena, legenda i sastavnica PPUO Barban

## STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. 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 prelazi 2000 €/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 6000 €/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.

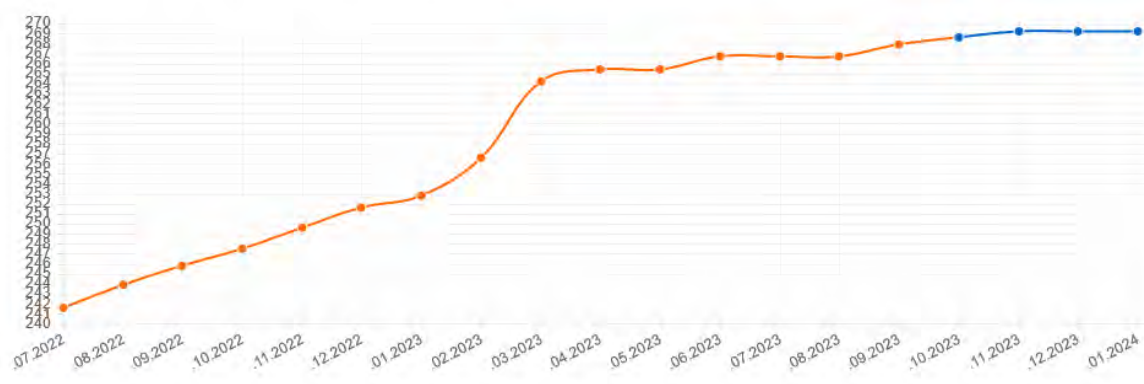
Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji se očekuje zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

## 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.



slika 11: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

## Tražene i postignute cijene

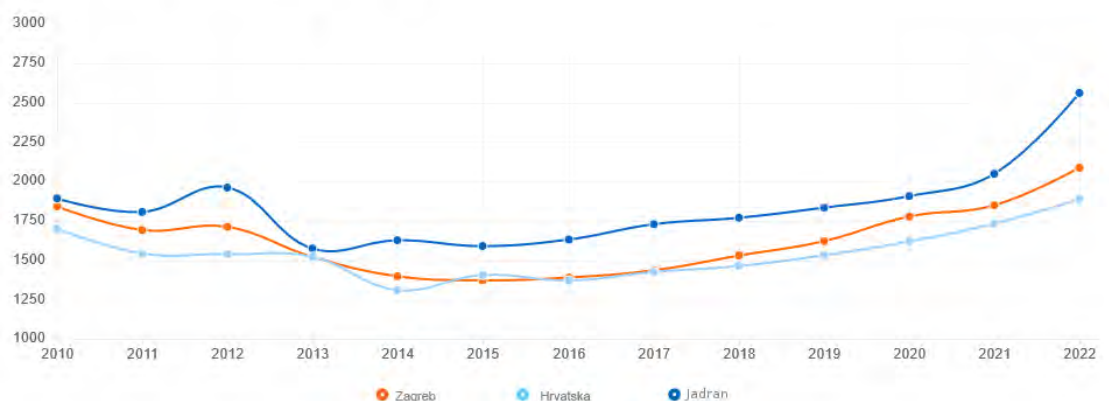
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u RH za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 12: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 13: prikaz prosječno postignutih cijena na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

## KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20). Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi se obračunavaju za predmetni objekt stambene namjene.



## KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### Procjena vrijednosti nekretnina prema poredbenim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Ova metoda korištena je za procjenu predmetnih zemljišta.

Iz sustava eNekretnine odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza.

Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka, ako postoje. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena, na temelju njihovih karakteristika. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne nekretnine.

### Procjena vrijednosti nekretnina prema troškovima gradnje (troškovna metoda)

Procjena stambenog objekta izvršena je korištenjem troškovne metode. Ista se koristi u slučaju procjene privatnih kuća, ili kada nekretnine nisu legalne, nisu etažirane, nisu dovršene, ne koriste se u poslovne svrhe, nema dovoljno usporedivih podataka i dr. Ova metoda bazira se na stvarnim troškovima gradnje koji su umanjeni za stvarna odstupanja (građevinske štete i nelegalnost).

Ovom metodom procijenjen je predmetni stambeni objekt na k.č. 1243/2 i 1242/1 k.o. Gočan obzirom da je isti nelegalan te u trošnom stanju.

Iz svega navedenog smatram kako su predmetne nekretnine procijenjena objektivno i nepristrano u skladu sa važećom zakonskom regulativom i u skladu s okolnostima koje vladaju na tržištu nekretnina.

Zbog obima, izračun procjene tržišne vrijednost nalazi se u prilogu elaborata.

## 5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procijenjeni rezultat je dolje naveden:

zk.č. k.o. oznaka zemljišta kategorija zemljišta	<b>1243/2 Gočan oranica I.</b>
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	1.439,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	34,09
ukupna vrijednost samo zemljišta (€)	49.055,51 € (zaokruženo 49.100,00 €)
neko korisna površina pripadajućeg dijela objekta (m <sup>2</sup> )	110,77 m <sup>2</sup>
legalnost	<b>nelegalno</b>
stanje	loše održavano, nisu izvedeni svi završni radovi
ukupna tržišna vrijednost zemljišta s pripadajućim dijelom objekta (€)	87.584,29
<b>zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):</b>	<b>87.600,00</b>
udio „Istragradnja“ d.o.o. u čestici 2016/2916 =	0,6914
tržišna vrijednost udjela Istragradnja:	87.600,00 x 0,6914 = 60.566,64 €
<b>ZAOKRUŽENA TRŽ. VRIJEDNOST UDJELA =</b>	<b>60.600,00 €</b>

zk.č. k.o. oznaka zemljišta kategorija zemljišta	<b>1242/1 Gočan oranica IV.2</b>
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	886,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	2,68
ukupna vrijednost samo zemljišta (€)	2.374,48 € (zaokruženo 2.370,00 €)
neko korisna površina pripadajućeg dijela objekta (m <sup>2</sup> )	110,77 m2
legalnost	<b>nelegalno</b>
stanje	loše održavano, nisu izvedeni svi završni radovi
ukupna tržišna vrijednost zemljišta s pripadajućim dijelom objekta (€)	40.903,26
<b>zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€):</b>	<b>40.900,00</b>
udio Istragradnja d.o.o. u čestici 1/1 =	1,00
tržišna vrijednost udjela Istragradnja:	40.900,00 x 1,00 = 40.900,00 €
<b>ZAOKRUŽENA TRŽ. VRIJEDNOST UDJELA =</b>	<b>40.900,00 €</b>

#### ZAVRŠNA REKAPITULACIJA:

Ukupna tržišna vrijednost suvlasničkih udjela tvrtke „Istragradnja“ d.o.o. u predmetnim česticama iznosi: 60.566,64 € + 40.903,26 € = 101.469,90 €, **zaokruženo 101.000,00 €**

Navedeni iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 31. siječnja 2024.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

---

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi za potrebe Naručitelja. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na isti, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

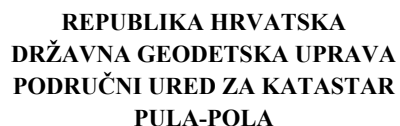
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina



## 7. PRILOZI

---

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- građevinska dozvola s prikazom projektiranog stanja objekta
- izračun tržišne vrijednosti nekretnina
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



**Stanje na dan: 30.01.2024.**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





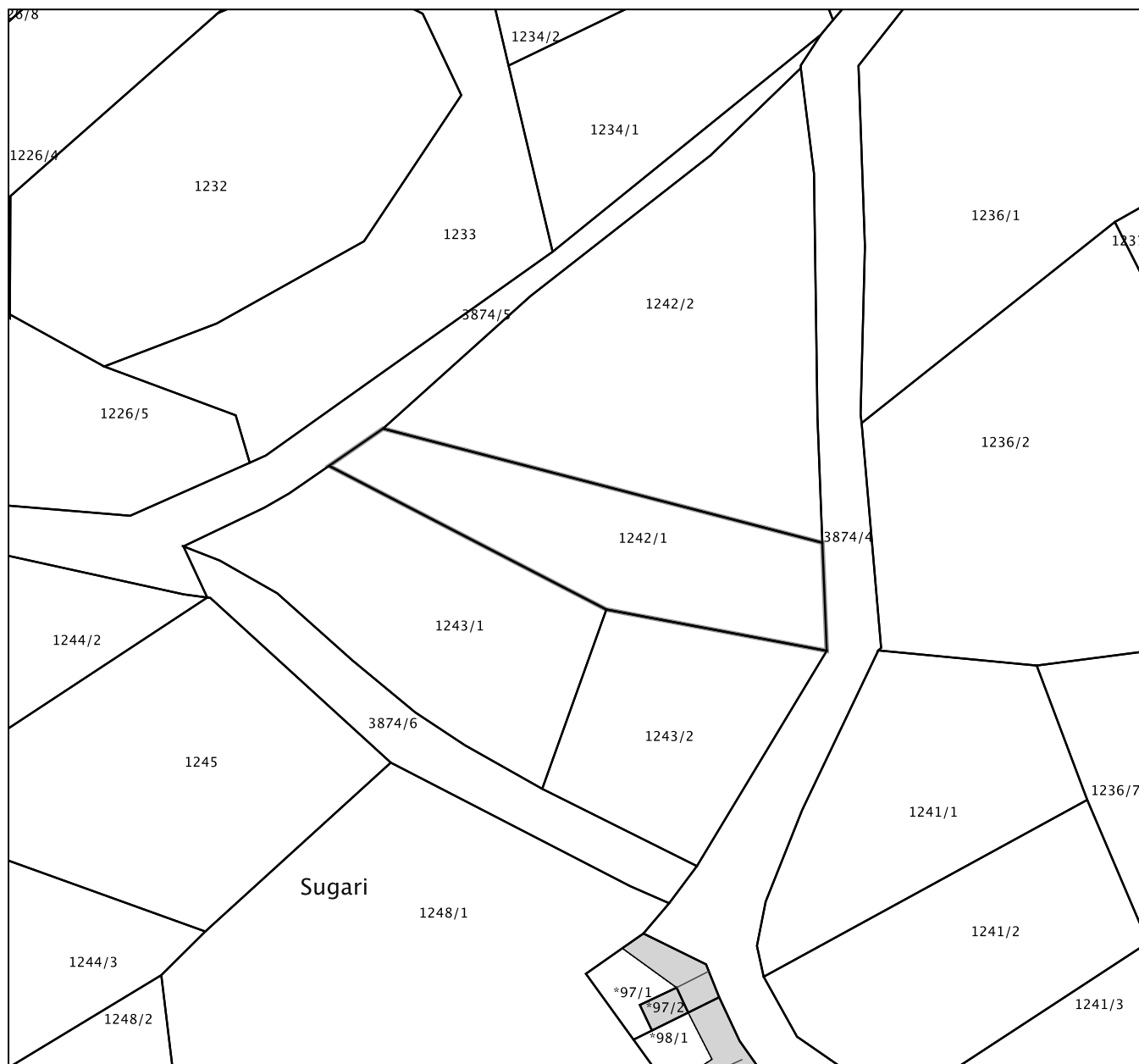
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GOČAN  
k.č.br.: 1242/1

Stanje na dan: 30.01.2024.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 30.01.2024. 22:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324116, GOČAN

Broj ZK uložka: 1266

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13645/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1243/2	ORANICA			1439	
		UKUPNO:			1439	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2016/2916	ISTRAGRADNJA D.O.O., PULA, MARULIĆEVA 3	
2. Suvlasnički dio: 168/2916	BATEL IVANKA POK. MATE, ŠUGARI 7	
3. Suvlasnički dio: 168/2916	BATEL MARIJA POK. MATE, ŠUGARI 7	
5. Suvlasnički dio: 47/2916	IVETA DRAGO POK. JOSIPA	
6. Suvlasnički dio: 47/2916	IVETA MARIJA POK. JOSIPA	
7. Suvlasnički dio: 60/2916	BATEL VAZMOSLAV	
8. Suvlasnički dio: 84/2916	RABAR BOŽICA ROĐ. LIPLJAN ROĐ. 1949.	
9. Suvlasnički dio: 168/2916	CAMLIĆ IVAN POK. JURE ROĐ. 1945, CAMLIĆI 18	
11. Suvlasnički dio: 56/2916	ROSANDA RADIVOJEVIĆ ORIANA, OIB: 87376698163, DRAČICE 31B, BANJOLE 52100 PULA (POLA)	
12. Suvlasnički dio: 28/2916	ROSANDA RADIVOJEVIĆ ORIANA, OIB: 87376698163, DRAČICE 31B, BANJOLE 52100 PULA (POLA)	



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13. Suvlasnički dio: 9/2916	KOŽLJAN MARIJA, ROĐ. IVETA, ROĐENA 05. SIJEČNJA 1947. GODINE, OIB: 67038236426, PULA, PREMANTURSKA CESTA 146	
14. Suvlasnički dio: 18/5832	IVETA DRAGO POK. JOSIPA, ROĐEN 20.04.1954. GODINE, OIB: 89625236635, PULA, PREMANTURSKA CESTA 16	
16. Suvlasnički dio: 112/5832	IVETA ROBERT, OIB: 10344093076, PREMANTURSKA CESTA 16, PULA 52100 PULA (POLA)	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (2016/2916)			
1.1	Primljeno 20. kolovoza 1997. br. Z-3518/97. Na temelju Sporazuma od 14. kolovoza 1997. uknjižuje se pravo zaloge na teret 4032/5832 (dio Batel Željka, sada Istragradnje d.d.) za iznos od 71.700 DEM pod uvjetom da do 25. kolovoza 1997. isplati iznos od 25.000 DEM kada će potraživanje svesti na iznos od 46.700 DEM, a u protivnom iznos od 100.000 DEM, uvijek uvećan za eventualne kamate po izboru vjerovnika u visini valutne zatezne kamate ili kao kamate na dug preračunat u protuvrijednosti kuna na dan 15. listopada 1997. g. od kojeg dana zatezna kamata i teče, te troškove za sudjelovanje u procjeni i licitaciji i troškova pravnog zastupanja te svih ostalih troškova vezanih za naplatu osnovnog potraživanja i troškova postupka, u korist: <b>POLOMČIĆ BRANKO, PULA, EPULONOVA 15</b>		
2. Na suvlasnički dio: 1 (2016/2916)			
2.1	Zaprimljeno 02.02.2011. broj Z-1112/11 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-172/11 od 28. siječnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 607.567,05 kn i ostalih uvjeta iz rješenja uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	607.567,05 KN	
3. Na suvlasnički dio: 1 (2016/2916)			
3.1	Zaprimljeno 31.10.2011. broj Z-11610/11 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-2652/11 od 27. listopada 2011. godine i Prijedloga za osiguranje od 26. rujna 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.132.340,59 kuna te ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 30.01.2024. 22:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324116, GOČAN

Broj ZK uložka: 1299

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13645/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1242/1	ORANICA			886	
		UKUPNO:			886	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ISTRAGRADNJA D.O.O., PULA, MARULIĆEVA 3	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 02.02.2011. broj Z-1112/11 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-172/11 od 28. siječnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 607.567,05 kn i ostalih uvjeta iz rješenja uz zabilježbu ovršivosti tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA	607.567,05 KN	
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 31.10.2011. broj Z-11610/11 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-2652/11 od 27. listopada 2011. godine i Prijedloga za osiguranje od 26. rujna 2011. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.132.340,59 kuna te ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.01.2024. 22:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOČAN (Mbr. 324116)

Posjedovni list: 1095

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
336/5832	BATEL Marija, Šugari 7, Vadreš, Hrvatska (Vlasnik)	
336/5832	BATEL Ivanka, Šugari 7, Vadreš, Hrvatska (Vlasnik)	
112/5832	IVETA ANNE JOSEPHINE, WINNIPEG, MANITOBA R3X 1E8 1-25 PERES OBLATS DRIVE, KANADA (Vlasnik)	34598675232
112/5832	ROSANDA ATILIO, Kućine 7, Vinkuran (Vlasnik)	90768110358
168/5832	RABAR Božica, Ivanošići 13, Želiski, Hrvatska (Vlasnik)	52329458677
56/5832	LOVREC Oriana, Kućine 7, Vinkuran (Vlasnik)	87376698163
336/5832	CAMLIĆ Ivan, Camlići 17, Koromani, Hrvatska (Vlasnik)	50018827427
4032/5832	ISTRAGRADNJA D.O.O., Pula, Lošinjska 30 (Vlasnik)	57830493228
94/5832	IVETA MATIJA, Melnica 1, Melnica, Hrvatska (Vlasnik)	
112/5832	IVETA DRAGO, Premanturska cesta 16, Pula, Hrvatska (Vlasnik)	89625236635
120/5832	BATEL VAZMOSLAV, Banovčeva ulica 35, Pula, Hrvatska (Vlasnik)	
18/5832	KOŽLJAN Marija, Premanturska cesta 14, Pula, Hrvatska (Vlasnik)	67038236426

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1243/2	VRTA	1439	8		
			ORANICA	1439			
Ukupna površina katastarskih čestica				1439			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.01.2024. 22:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOČAN (Mbr. 324116)

Posjedovni list: 1096

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ISTRAGRADNJA D.O.O., PULA, LOŠINJSKA 30 (VLASNIK)	57830493228

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1242/1	OGRADICA	886	8		
			ORANICA	886			
Ukupna površina katastarskih čestica				886			

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



RJEŠENJE JE POSTALO  
PRAVOMOCNO

06. 05. 1984.

ovjesta

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA PULA  
Općinski komitet za urbanističke,  
građevinske, stambene i komunalne  
djelatnosti

Broj: 06- 11/9-UP/I- 922/84.

Pula, 14.05.1984.g.

Preuzela strana  
Batal Željka

Pula, 15.V 1984

010 38

Pula 15.V 1984

Općinski komitet za urbanističke, građevinske, stambene i  
komunalne djelatnosti Pula, na zahtjev **BATEL ŽELJKA**

iz ŠUGARI ul. \_\_\_\_\_ kbr. 6 da se  
odobri izgradnja stambenog objekta na osnovi čl. 27.  
i 28. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" br. 52/81) te  
čl. 49. i 58. Zakona o prostornom planiranju i uređivanju pros-  
tora ("Narodne novine" br. 54/80) i z d a j e :

### RJEŠENJE

o uvjetima uređenja prostora

ODOBRAV SI **BATEL ŽELJKU** kao investitoru gradnja  
stambenog objekta, na k.č.br. 1243/2. k.o.  
GOČAN po slijedećim uvjetima:

#### 1.0. URBANISTIČKO - TEHNIČKI UVJETI:

- 1.1. Oblik i veličina građevinske parcele, gradnje visinska lini-  
ja, površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta s  
udaljenostima i način priključivanja parcele na javni put,  
prikazan je u grafičkom prilogu - situacionom planu u mj  
1:200, koji je sastavni dio ovih uvjeta uređenja prostora.
- 1.2. Građevinska linija je 10,00 m, od regulacione linije  
granice parcele uz saobraćajnicu.
- 1.3. Maksimalna izgradnja parcele je 220 m<sup>2</sup>.  
Minimalna izgradnja parcele je 130 m<sup>2</sup>.
- 1.4. Namjeni i tip objekta je saobodnostojeći stambeni objekt
- 1.5. Maksimalna - ~~obvezna~~ visina objekta je P+1 mjerena od  
nulte točke objekta kota pada prizemlja ±0,00 m - 91,00 m,  
tj. maksimalno 1,00 m od najviše točke terena unutar tlocrt-  
ne površine objekta.

Primljeno	1
P	
O	14.5.84



- 1.6. Maksimalne visina vijenca je 7,00 m od nulte točke objekta.
- 1.7. Broj etaža je prema čl. 27. stav 1. Zakona o izgradnji objekata ("NN" br. 52/81) utvrđen sa maksimalno dvije etaže iznad površine zemlje (nulta tačka objekta). Etažom se smatra i podkrovlje koje ima jednu ili više prostorija.
- 1.8. Krovništvo objekta riješiti kosim krovnim ploham. Preporuča se dvovodni krov u duhu ovdašnje mediteranske ambijentalne arhitekture. Ukoliko se odstupa od istog izradom višestrešnog krovništva ili kombinacijom ravnog - terase i kosog krovništva potrebno je isti kvalitetno i skladno oblikovati u arhitektonsku cjelinu sa objektom i okolnim ambijentom.
- 1.9. Pokrov je obavezan kao kupe-kanalice ili sličan pokrov (mediteran crijep) nagib krovništva ovisi o tipu pokrova i krovništva, no kreće se od 17°-24° za kupe - kanalice.
- 1.10. Uvjeti za smještanje vozila - moguće je izgraditi garaže u sklopu tlocrtne površine objekta ili kao samostalni objekt (ishoditi posebno rješenje za isto).

## 2.0. UVJETI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE:

- 2.1. Objekt je potrebno izgraditi trajnim, klasičnim i kvalitetnim materijalima.
- 2.2. Otvore na objektu međusobno uskladiti u pogledu rastera, oblika i načina izvedbe. Zaštitu otvora izvesti kao kapci, grilje, škure, a svu vanjsku stolariju zaštititi premazom u boji usklađenoj sa osnovnom bojom pročelja.
- 2.3. Boje koje prevladaju su: bijela, drap, zemljano-žuta, oker, crvena ili smeđa.
- 2.4. Ograde balkone - terase izvesti kao pune betonske ili zidane ožbukane ograde - ograde sa koritima za cvijeće ili ogradu od željeznih ravnih šipki, bez suvišnih ukrasnih detalja. Ogradu objekta obojiti u jedinstvenu boju, usklađenu sa osnovnom bojom fasade.
- 2.5. Terasa - balkone poželjno je prekriti pergolom ili sličnim arhitektonsko-oblikovnim elementima, radi stvaranja ugodnog ambijenta i zaštite od sunca.

## 3.0. UVJETI ZA OBLIKOVANJE OKOLINE:

- 3.1. Teren oko objekta - okućnicu potrebno je urediti. Dio prema ulici parkovno urediti, zasaditi cvijećem, ukrasnim grmljem i stablima sa karakteristikama ovdašnjeg primorskog - mediteranskog raslinjstva kao na primjer:



3.2. Ogradni zidovi - ukoliko se izvode, izvode se u pravilu na granici prema susjednim zemljištima - parcelama kao i regulacionoj liniji nogostupa planirane ili izvedene saobraćajnice. Uvjeti uređenja prostora sa svim potrebnim elementima za izgradnju ograde u regulacionoj liniji nogostupa planirane saobraćajnice - javnog puta. Ogradni zidovi prema susjednim zemljištima ukoliko se izvode mogu biti visine od 0,40 - 1,20 m no može se predvidjeti i viša oграда u slučaju djelomično višim zidom (do maksimalno 2,00 m) stvarajući zatvoreni ambijenti-terase, atriji, nadstrešnice i sl.

3.3. Potporne zidove na terenu izvesti od betona ili kamena (vo-deći računa o stabilnosti) ukoliko je potporni zid ujedno i ogradni zid. visine se utvrđuju kao kod ograde. Strmiji teren savladati građenjem terase (stepenasto) dok teren sa blagim padom ostaviti u svom prirodnom obliku.

#### 4.0. OSTALI UVJETI:

4.1. Barake za materijal i slični privremeni pomoćni objekti mogu se podignuti samo od lakog materijala i moraju se ukloniti nakon završetka izgradnje objekta.

4.2. Prema Odluci o skloništima na području općine Pula u sklopu obiteljskih stambenih i stambeno-poslovnih objekata, moraju se graditi skloništa, pa je investitor dužan izgraditi sklonište u okviru objekta, a prema Pravilniku o tehničkim normativima i uputstvu za izgradnju skloništa.

4.3. Investitor je dužan do početka izgradnje sklopiti ugovor o učešću u troškovima uređenja građevinskog zemljišta sa SIZ-om za stambeno komunalnu oblast i urbanizam Pula, Splitska 14.

4.4. Način i uvjeti izvedbe priključaka na osnovne komunalne uređaje:

a) vodovod - investitor je dužan nakon dobivanja uvjeta uređenja prostora, utvrditi mogućnost priključaka na vodovodnu mrežu, u RO "Vodovod" Pula za područje gdje ista postoji, ukoliko se voda ne može osigurati iz vodovodne mreže, potrebno je osigurati iz drugih izvora (cisterne...)

b) elektriку prema uvjetima RO "Elektroistra" Pula.

c) kanalizaciju - prema uvjetima RO "Put" Pula, za područje gdje ista ne postoji, u septičke jame, prema proračunu kapaciteta i sanitarnoj suglasnosti.

4.5. Pristupni put sa građevinske parcele na javni put - saobraćajnicu mora biti osiguran.

4.6. Pri gradnji objekta izvođač radova dužan je pridržavati se slijedećih odredbi:



- izvoditi radove prema propisima o tehničkim normativima i jugoslavenskim standardima, propisima zaštite na radu i zaštite od požara.
  - ugrađivati prefabricirane materijale, elemente, uređaje, i tehničku opremu koja odgovara propisima o standardizaciji i drugim propisima.
  - pravovremeno poduzeti mjere za sigurnost objekta i radova, oprema i materijala, radnika, prolaznika, prometa, susjednih objekata i okoline,
  - pridržavati se uvjeta koji su dati u rješenju.
- 4.7. Ovo rješenje prestaje važiti ako se ne započne sa građenjem odnosno ako se objekat ne postavi u roku od 2(dvije) godine od dana pravomoćnosti rješenja.
- 4.8. Izgrađeni objekat može se koristiti bez dozvole za njegovu upotrebu na osnovi čl. 77. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" br. 52/81).

#### O b r a z l o ž e n j e

Investitor BATEL ŽELJKO iz Šugari  
ul. \_\_\_\_\_ kbr. 6  
podnio je dana 11.4.1984.g. zahtjev pod brojem 06-II/9-UP/I-922/84. za izgradnju stambenog objekta navedenog u dispozitivu ovog rješenja.

#### ZAHTJEVU JE PRILOŽENO:

- suglasnost sanitarne inspekcije o2-UP/I- 530/84.od 10.4.1984.g .
- grafički prilog - situacioni plan, sa ucrtanim položajem susjednih objekata i granica (kopija kat. plana - situacija 1:200)
- dokaz o pravu vlasništva, odnosno korištenja zemljišta prema čl. 93. stav 2. Zakona o izgradnji objekata,
- elektroenergetska suglasnost izdata po "Elektroistra" Pula broj: 310- 04, Vodnjan do 9.5.1984.g.
- ugovor za komunalije broj: 1206/84. od 26.4.1984.g.



Općinskog prostornog plana

Na temelju dokumentacije prostora

(Službene novine Zajednice općina R i j e k a br. 26/83

i obzirom na izneseno ispunjeni su uvjeti iz čl. 27. i 28. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" br. 52/81) pa je valjalo odlučiti kao u dispozitivu ovog rješenja.

Tako po Tbr. 31. i 36. OOAT-a ("Službene novine općine Pula" br. 8. od 23. srpnja 1978.g.) i čl. 1. Odluke o općinskim administrativnim taksama, naplaćena je u iznosu od 144,00 dinara te propisno poništena na podnesku.

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja ovog rješenja, Sekretarijatu za opću upravu Zajednice općina Rijeke.

Žalba se predaje u dva primjerka neposredno ili šalje putem pošte ovom organu, a može se izjaviti i u zapisnik, s taksom od 40,00 dinara po Tbr. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o administrativnim taksama ("Narodne novine" br. 14. od 11. travnja 1978.g.).

DOSTAVITI:

1. SAVELE ZELJKO, Šugari 6  
B a r b a n

*W* SAVJETNIK ZA URBANIZAM

Andrej Velkavrh, dipl. ing. arh.

2. Grad. urb. inspekcija - ovdje

3. SIZ - Pula, Splitska 14

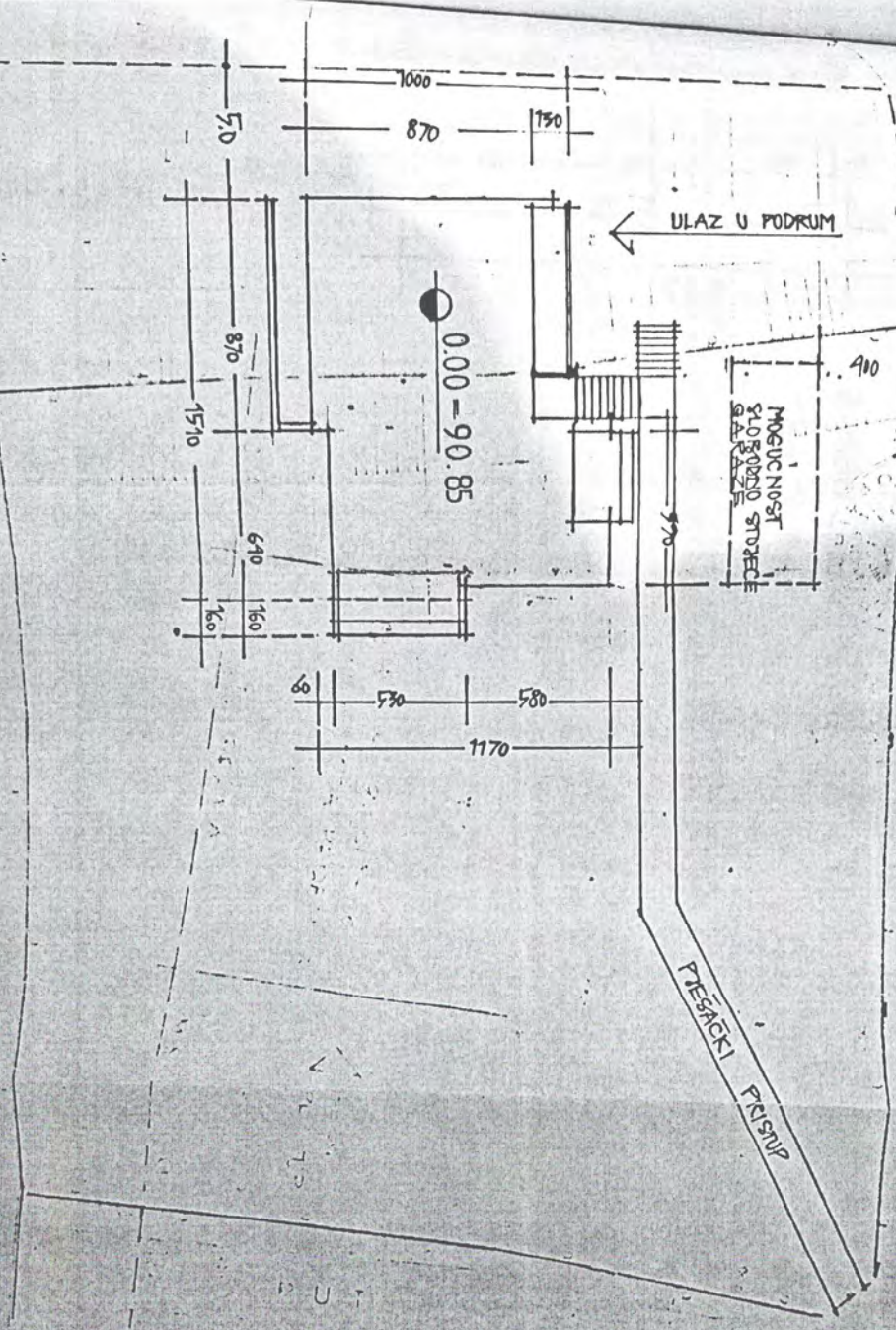
4. Pisarnica - ovdje



1:324/8 06-1/15-09/I-322/841  
14. V 84

glu.

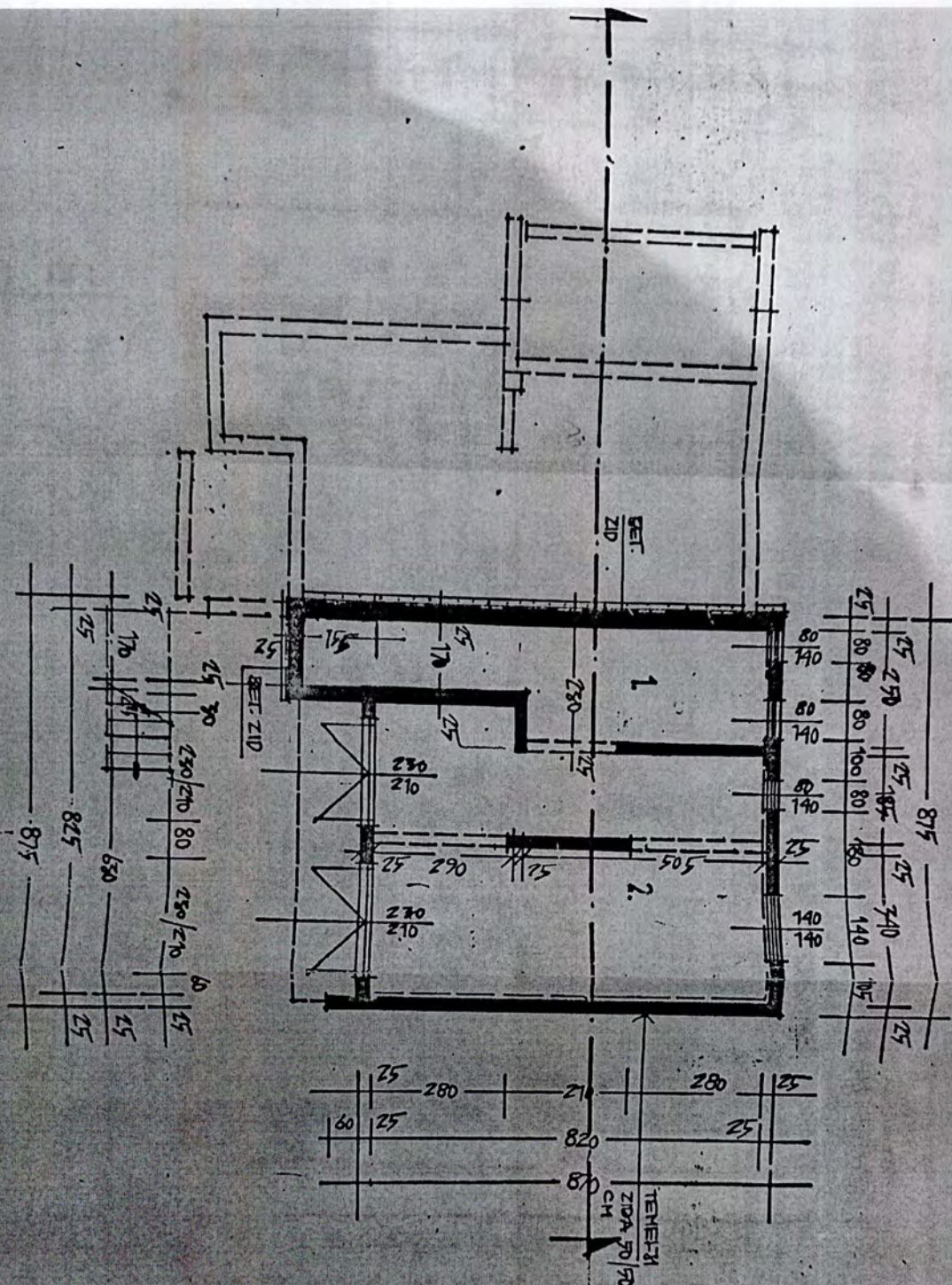
P U T



situacija 1:5' br.1  
M 1:200







1 skladišta i mogućnost

sanitarja (visina prostorje 2.40)

P - 19.70 m²

2 radni prostor (visina 2.85)

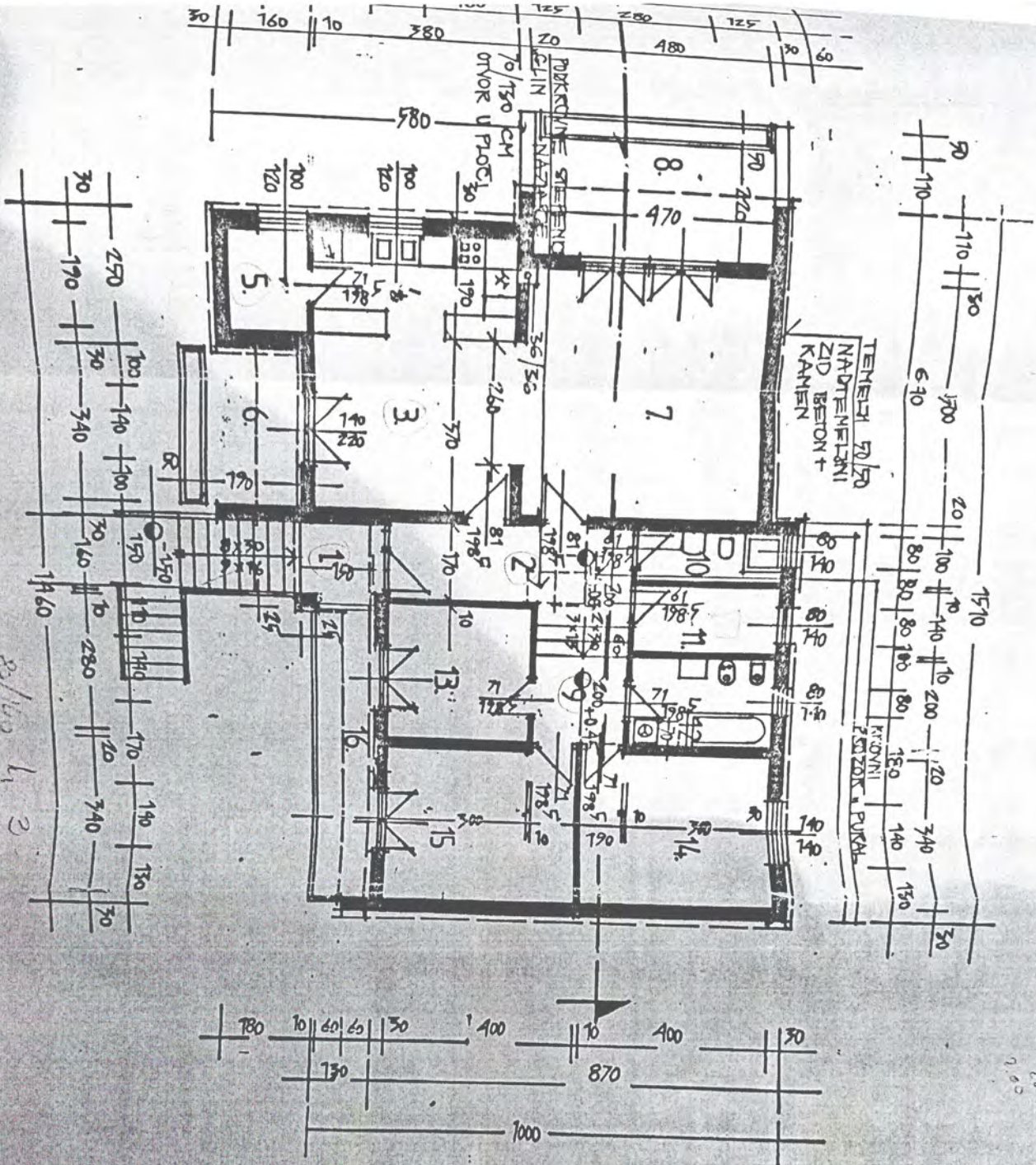
P - 45.5 m²

Ukupno podrum P = 65.20 m²

140/30 k. 2  
140/140 k. 1  
210x230 k. 2

list podruma list br. 2  
M 1:100





	površina m <sup>2</sup>
1 ulazni podest	2.25
2 hodnik	5.84
3 blagovaona	14.50
4 radna kuhinja	7.25
5 ostava	3.04
6 terasa	6.56 (0.50)% 3.28
7 dnevni boravak	24.00
8 terasa	10.34 (0.50)% 5.17
9 predprostor	4.94
10 wc i fuš	3.00
11 spremište	4.20
12 kupatilo	6.00
13 soba	8.40
14 soba	13.60
15 soba	13.60
16 balkon	7.68 (0.50)% 3.84

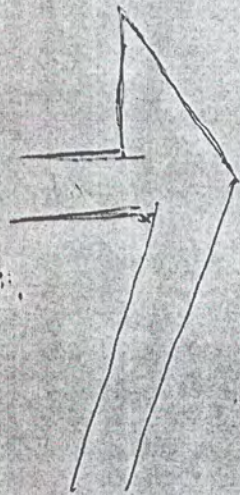
ukupno: 135.20

ukupno korisna  
neto površina:

m<sup>2</sup> 123.00

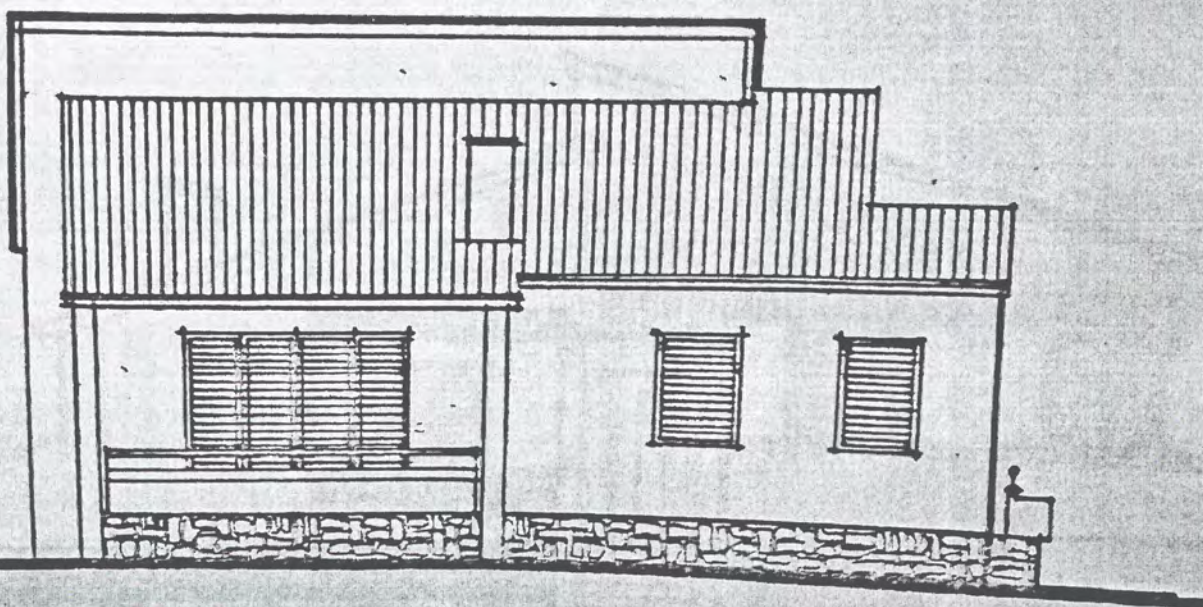
ričet prizemlja list br. 3.  
M 1:100





stranica br. 37

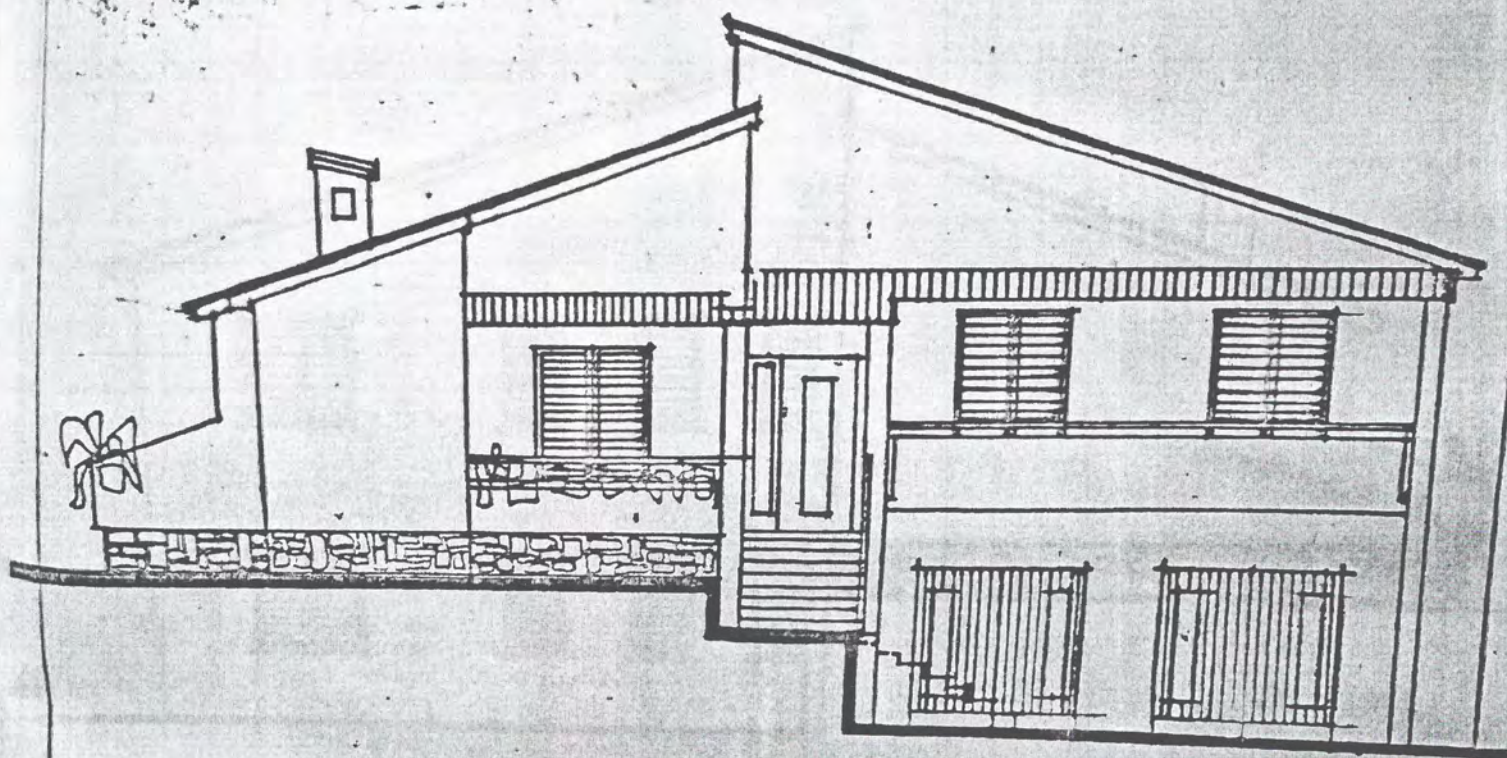




jugoistočna fasada

fasade list br 5  
M 1:100

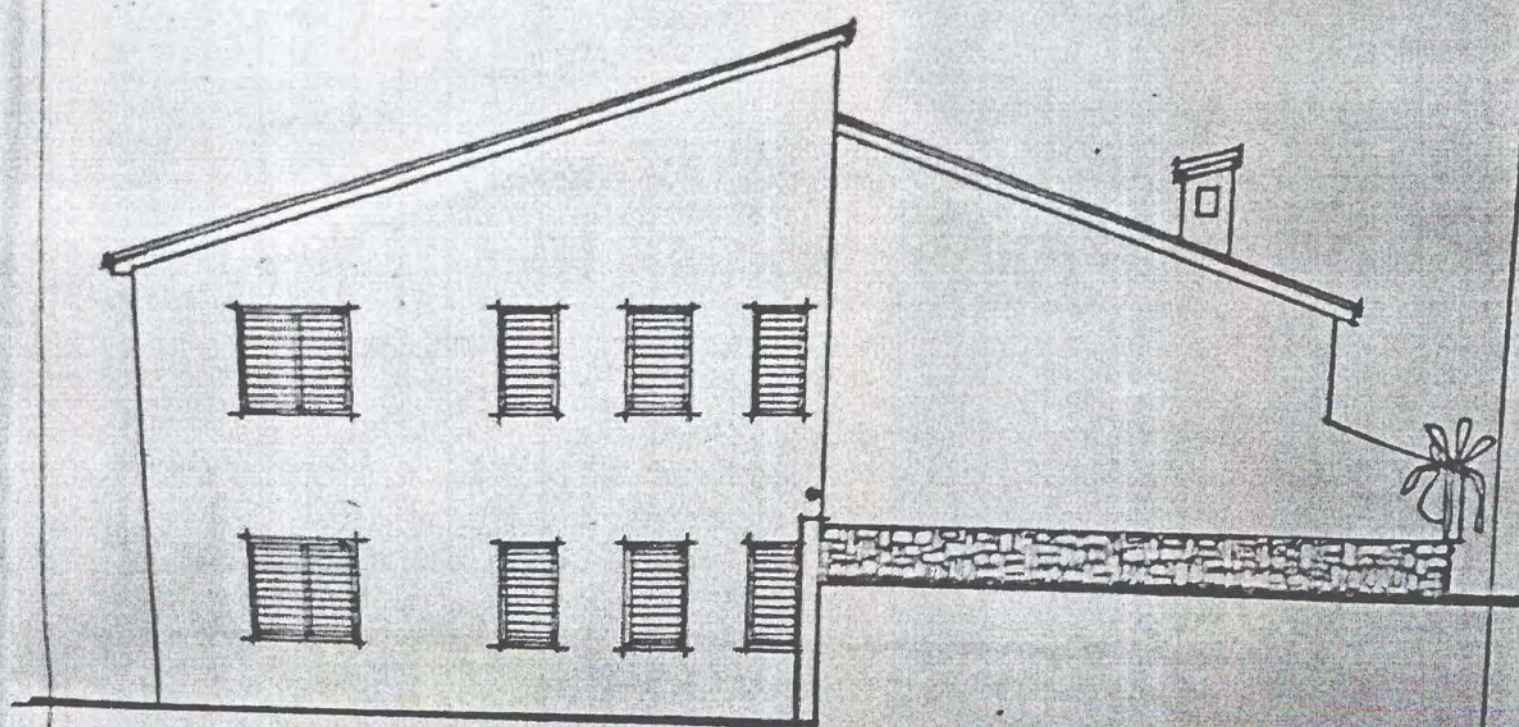




juqozapadna fasada

list br. 6  
M 1:100

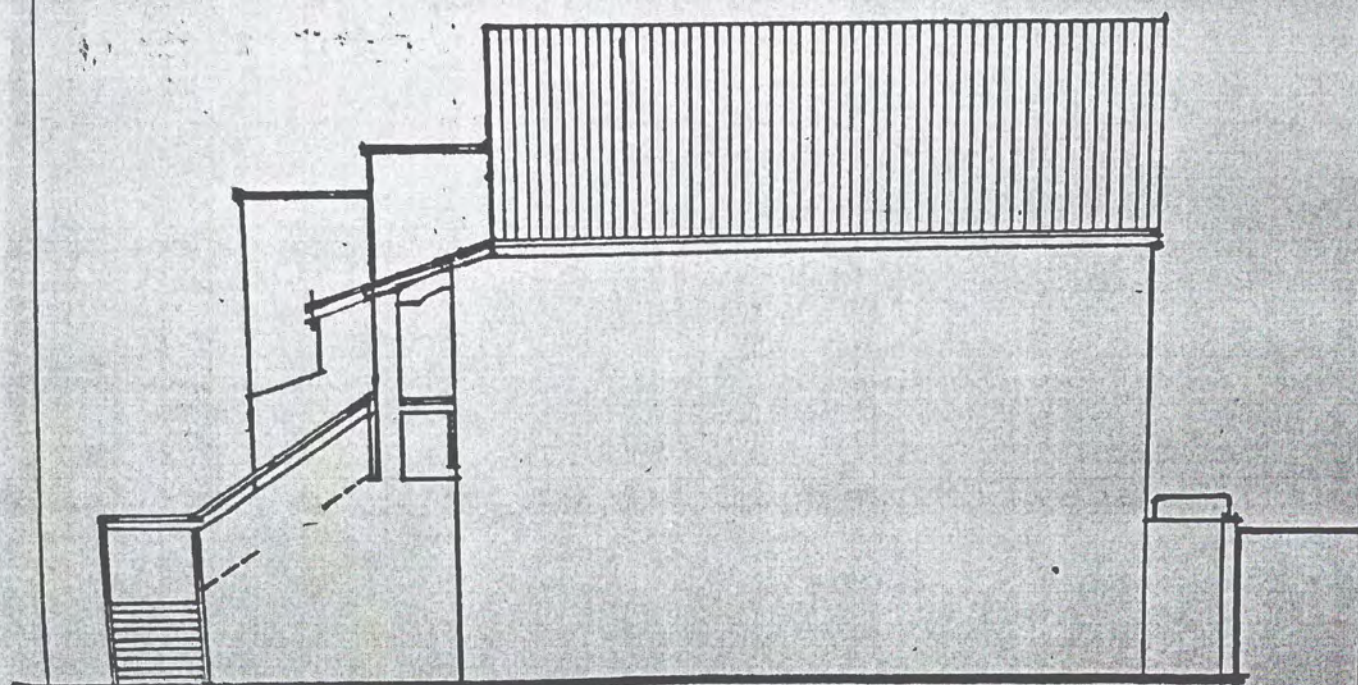




sjeverozapadna fasada

list br 7  
M 1:100





sjeveroistočna fasada

list br. 8.

M 1:100



k.č. 1243/2 k.o. Gočan

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	1243/2														
- katastarska općina:	Gočan														
- ZK ul. br. :	1266														
- oznaka zemljišta:	oranica														
- upisana površina (m2):	1439														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	III. izmjene i dopune PPUO Barban (SN OB 14/22)														
- namjena:	izgrađeni dio građevinskog područja naselja														
- kategorija zemljišta:	I														
- kis(max):	0,8														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	168,50 (2023Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)														

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	1525289	Općina Barban	906,00	22.650,00	25,00	2021Q2	Barban-poljop	134,34	168,50	Petehi	875/1	27.05.2021.	I	0,8	GR
2	1941818	Općina Barban	1.843,00	55.290,00	30,00	2023Q3	Barban-šuma1	168,5	168,50	Prnjani	1051/1	2.08.2023.	I	0,8	GR
3	1926324	Općina Barban	5.523,00	124.500,00	22,54	2023Q2	Barban-poljop	170,86	168,50	Gočan	331	31.05.2023.	II	0,8	GR
4	1956095	Općina Barban	5.979,00	160.000,00	26,76	2023Q1	Barban-šuma1	166,65	168,50	Gočan	2057/3	25.01.2023.	II	0,8	GR
5	1452171	Općina Barban	180,00	2.495,36	13,86	2021Q1	Barban-šuma1	132,8	168,50	Prhati	476/4	24.02.2021.	II	0,8	GR

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -

Odbacivanje zbog ostalih razloga: -



ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1525289	I	906,00	22.650,00	25,00	2021Q2	875/1	134,34	168,50	1,25	31,36
2	1941818	I	1.843,00	55.290,00	30,00	2023Q3	1051/1	168,50	168,50	1,00	30,00
3	1926324	II	5.523,00	124.500,00	22,54	2023Q2	331	170,86	168,50	0,99	22,23
4	1956095	II	5.979,00	160.000,00	26,76	2023Q1	2057/3	166,65	168,50	1,01	27,06
5	1452171	II	180,00	2.495,36	13,86	2021Q1	476/4	132,80	168,50	1,27	17,59

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	1525289	I	906,00	875/1	Petehi	25,00	31,36	0,8	0,8	1,00	I	1,00	31,36
2	1941818	I	1.843,00	1051/1	Prnjani	30,00	30,00	0,8	0,8	1,00	I	1,00	30,00
3	1926324	II	5.523,00	331	Gočan	22,54	22,23	0,8	0,8	1,00	I	1,50	33,35
4	1956095	II	5.979,00	2057/3	Gočan	26,76	27,06	0,8	0,8	1,00	I	1,50	40,59
5	1452171	II	180,00	476/4	Prhati	13,86	17,59	0,8	0,8	1,00	I	2,00	35,18

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1525289	906,00	875/1	Petehi	25,00	31,36	31,36	-8,03
2	1941818	1.843,00	1051/1	Prnjani	30,00	30,00	30,00	-12,01
3	1926324	5.523,00	331	Gočan	22,54	22,23	33,35	-2,19
4	1956095	5.979,00	2057/3	Gočan	26,76	27,06	40,59	19,04
5	1452171	180,00	476/4	Prhati	13,86	17,59	35,18	3,19
prosjeak:							34,09	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine. Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 34,09 €/m2

<b>Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:</b>	
- ukupna površina zemljišta:	1.439,00 m2
- jedinična vrijednost:	34,09 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	49.055,51 €
<b>Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):</b>	<b>49.100,00 €</b>

# k.č. 1242/1 k.o. Gočan

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	1242/1														
- katastarska općina:	Gočan														
- ZK ul. br. :	1299														
- oznaka zemljišta:	oranica														
- upisana površina (m2):	886														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	III. izmjene i dopune PPUO Barban (SN OB 14/22)														
- namjena:	poljoprivredno zemljište (P2)														
- kategorija zemljišta:	IV.2														
- kis(max):	-														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	168,50 (2023Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)														

## PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najsličnijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom

### PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	2027264	Općina Barban	14.720,00	14.720,00	1,00	2023Q3	Barban-šuma1	168,50	168,50	Gočan	1823/2	30.08.2023.	IV.1	-	PZ
2	1944700	Općina Barban	470,00	500,00	1,06	2023Q3	Barban-šuma1	168,50	168,50	Prnjani	324/1	9.08.2023.	IV.1	-	PZ
3	1984676	Općina Barban	5.201,00	10.402,00	2,00	2022Q4	Barban-šuma1	160,87	168,50	Gočan	1965/2	28.12.2022.	IV.1	-	PZ
4	1975022	Općina Barban	8.521,00	17.042,00	2,00	2022Q4	Barban-šuma1	160,87	168,50	Gočan	1964/5	28.12.2022.	IV.1	-	PZ
5	1944814	Općina Barban	9.625,00	26.544,56	2,76	2022Q3	Barban-poljop.1	155,80	168,50	Gočan	42/5	16.09.2022.	IV.2	-	PZ

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.  
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.  
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:  
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: -  
Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -  
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	2027264	IV.1	14.720,00	14.720,00	1,00	2023Q3	1823/2	168,50	168,5	1,00	1,00
2	1944700	IV.1	470,00	500,00	1,06	2023Q3	324/1	168,50	168,5	1,00	1,06
3	1984676	IV.1	5.201,00	10.402,00	2,00	2022Q4	1965/2	160,87	168,5	1,05	2,09
4	1975022	IV.1	8.521,00	17.042,00	2,00	2022Q4	1964/5	160,87	168,5	1,05	2,09
5	1944814	IV.2	9.625,00	26.544,56	2,76	2022Q3	42/5	155,80	168,5	1,08	2,98

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2027264	IV.1	14.720,00	1823/2	Gočan	1,00	1,00	0,8	0,8	1,00	I	2,00	2,00
2	1944700	IV.1	470,00	324/1	Prnjani	1,06	1,06	0,8	0,8	1,00	I	2,00	2,13
3	1984676	IV.1	5.201,00	1965/2	Gočan	2,00	2,09	0,8	0,8	1,00	I	1,50	3,14
4	1975022	IV.1	8.521,00	1964/5	Gočan	2,00	2,09	0,8	0,8	1,00	I	1,50	3,14
5	1944814	IV.2	9.625,00	42/5	Gočan	2,76	2,98	0,8	0,8	1,00	I	1,00	2,98

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2027264	14.720,00	1823/2	Gočan	1,00	1,00	2,00	-25,34
2	1944700	470,00	324/1	Prnjani	1,06	1,06	2,13	-20,58
3	1984676	5.201,00	1965/2	Gočan	2,00	2,09	3,14	17,29
4	1975022	8.521,00	1964/5	Gočan	2,00	2,09	3,14	17,29
5	1944814	9.625,00	42/5	Gočan	2,76	2,98	2,98	11,34
prosjeak:							2,68	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine. Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc = 2,68 €/m2

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:	
- ukupna površina zemljišta:	886,00 m2
- jedinična vrijednost:	2,68 €/m2
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	2.374,48 €
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):	2.370,00 €

UDIO RADOVA U OBJEKTU VISOKOGRADNJE - STANOGRADNJA  
U PROSJEČNOJ CIJENI ZA 1 M2 NOVOGRADNJE

r.br.	opis rada	standardni udio	POSTOTAK ZVRŠENOST	predmetni udio
<b>1.</b>	<b>KONSTRUKCIJA ZGRADE</b>	<b>33,42</b>		<b>31,06</b>
<b>1.1.</b>	<b>TEMELJI I PODRUM</b>	<b>9,00</b>		<b>8,28</b>
1.1.1.	zemljani radovi i rušenja	2,49	100,00	2,49
1.1.2.	izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje temelja, podrumskih zidova i svjetlosnih otvora	5,18	100,00	5,18
1.1.3.	hidroizolacija (horizontalna i vertikalna)	1,21	50,00	0,61
1.1.4.	termoizolacija	0,12	0,00	0,00
<b>1.2.</b>	<b>ZIDOVI</b>	<b>9,83</b>		<b>9,14</b>
1.2.1.	zidanje nosivih zidova	1,36	100,00	1,36
1.2.2.	izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje	6,71	100,00	6,71
1.2.3.	hidroizolacija	1,21	50,00	0,61
1.2.4.	termoizolacija	0,09	0,00	0,00
1.2.5.	skela	0,46	100,00	0,46
<b>1.3.</b>	<b>STROPOVI I BALKONI</b>	<b>11,17</b>		<b>11,17</b>
1.3.1.	izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje ploča i horiz.	10,51	100,00	10,51
1.3.2.	balkonska ograda	0,66	100,00	0,66
<b>1.4.</b>	<b>KROVNA KONSTRUKCIJA</b>	<b>1,50</b>		<b>1,34</b>
1.4.1.	izrada krovne konstrukcije			0,00
	a) drvena 1,34%	1,34	100,00	1,34
	b) betonska 1,11%	1,11	0,00	0,00
1.4.2.	zaštita i premazi	0,16	0,00	0,00
<b>1.5.</b>	<b>STEPENIŠTE</b>	<b>1,92</b>		<b>1,14</b>
1.5.1.	izrada oplata, montaža i polaganje armature, betoniranje step. I podesta	0,91	100,00	0,91
1.5.2.	obloge	0,46	50,00	0,23
1.5.3.	ograda stepeništa	0,55	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>ZAVRŠNI RADOVI</b>	<b>42,69</b>		<b>19,55</b>
<b>2.1.</b>	<b>KROVNA OBLOGA</b>	<b>1,93</b>		<b>1,01</b>
2.1.1.	pokrov	1,25	75,00	0,94
2.1.2.	krovna izolacija	0,59	0,00	0,00
2.1.3.	oluci i odvodnja vode s krovišta	0,09	75,00	0,07
<b>2.2.</b>	<b>FASADA</b>	<b>3,67</b>		<b>0,94</b>
2.2.1.	termoizolacija i žbuka	2,73	0,00	0,00
2.2.2.	fasadna skela	0,94	100,00	0,94
<b>2.3.</b>	<b>PROZORI, VRATA, ZASTAKLJENJA</b>	<b>14,08</b>		<b>6,46</b>
2.3.1.	prozori	0,18	25,00	0,05
2.3.2.	prozorski okviri	2,56	25,00	0,64
2.3.3.	insolacijska zaštita prozora	1,41	25,00	0,35
2.3.4.	okviri vrata	0,47	100,00	0,47
2.3.5.	drvena unutarnja vrata	3,31	50,00	1,66
2.3.6.	vanjska vrata	0,45	100,00	0,45
2.3.7.	ostakljenje - profili	0,40	50,00	0,20
2.3.8.	ostakljenje	4,75	50,00	2,38
2.3.9.	insolacijska zaštita	0,55	50,00	0,28
<b>2.4.</b>	<b>PREGRADNE STIJENE</b>	<b>0,37</b>		<b>0,19</b>
2.4.1.	zidanje pregradnih zidova	0,37	50,00	0,19
<b>2.5.</b>	<b>PODOVI</b>	<b>10,41</b>		<b>4,49</b>
2.5.1.	plivajući pod	2,55	100,00	2,55
2.5.2.	pločice	0,92	50,00	0,46
2.5.3.	kamen	0,00	0,00	0,00

2.5.4.	parket	4,89	25,00	1,22
2.5.5.	termoizolacija	1,54	0,00	0,00
2.5.6.	hidroizolacija	0,51	50,00	0,26
<b>2.6.</b>	<b>OBRADA ZIDOVA I STROPOVA</b>	<b>7,60</b>		<b>2,06</b>
2.6.1.	žbukanje	3,11	50,00	1,56
2.6.2.	pločice	2,03	25,00	0,51
2.6.3.	kamen	0,00	0,00	0,00
2.6.4.	ličenje	1,74	0,00	0,00
2.6.5.	spušteni strop	0,72	0,00	0,00
<b>2.7.</b>	<b>RAZNI ZAVRŠNI RADOVI</b>	<b>4,63</b>		<b>4,41</b>
2.7.1.	čišćenje	0,26	50,00	0,13
2.7.2.	oprema	0,36	75,00	0,27
2.7.3.	nepredviđeni radovi	4,01	100,00	4,01
<b>3.</b>	<b>INSTALATERSKI RADOVI</b>	<b>23,89</b>		<b>16,48</b>
<b>3.1.</b>	<b>VODOVOD I KANALIZACIJA</b>	<b>7,47</b>		<b>7,47</b>
3.1.1.	vodovodna instalacija	4,95	100,00	4,95
3.1.2.	sanitarna oprema	2,52	100,00	2,52
<b>3.2.</b>	<b>GRIJANJE I VENTILACIJA</b>	<b>13,15</b>		<b>5,74</b>
3.2.1.	dimnjak, komplet	5,74	100,00	5,74
3.2.2.	hlađenje	2,10	0,00	0,00
2.2.2.	centralno grijanje	5,31	0,00	0,00
<b>3.3.</b>	<b>ELEKTRIČNE INSTALACIJE</b>	<b>3,27</b>		<b>3,27</b>
3.3.1.	jaka struja (I. Faza - razvod instalacija)	1,70	100,00	1,70
3.3.2.	jaka struja (II. Faza - potrošna mjesta, oprema)	1,57	100,00	1,57
3.3.3.	slaba struja (I. Faza - potrošna mjesta, oprema)	2,00	50,00	1,00
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>100,00</b>		<b>67,09</b>

zaokruženo: 67%

<b>PROCJENA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>objekt stambene namjene na k.č. 1243/2</b>
----------------------------------	---

## 1. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema izvatku iz zemljišne knjige:

nadležni sud:	Pula
ZK odjel:	Pula
ZK uložak:	1266
oznaka čestice:	1243/2
kat. općina:	Gočan
godina izgradnje:	1985
sadržaj upisa:	oranica
legalnost objekta:	<b>NELEGALNO</b>

## 2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: slobodnostojeći objekt  
predmet procjene: **zatečeno stanje nekretnine**

## 3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)

BGP = 138,46 m<sup>2</sup>

## 4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)

BGV = 484,61 m<sup>3</sup>

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Gočan  
k.č. 1243/2  
površina: 1.439,00 m<sup>2</sup>

Vrsta zemljišta	Površina zemljišta	cijena (€/m <sup>2</sup> )	ukupno (€)
prema posebnom izračunu u prilogu elaborata			
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>49.055,51</b>

NETO KORISNA POVRŠINA 110,77 m<sup>2</sup>

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Šugari 7,96 €/m<sup>3</sup> (II. zona, Odluka o kom. doprinosu Općine Barban)  
60 kn

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m <sup>2</sup> BRP-a)	ukupno (€)
-	484,61	7,96	3.857,50
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>3.857,50</b>

## 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA

Uredba o visini vod. doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20), zona B, t.b. 2.a

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m <sup>3</sup> BV-a)	ukupno (€)
-	484,61	0,37	179,31



<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>179,31</b>

## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

Vrsta troška	ukupno (€)
ukupni iznos instalacija (1/2 vrijednosti u skladu s pripadajućim dijelom objekta)	1.500,00
<b>SVEUKUPNO (€):</b>	<b>1.500,00</b>

## 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Vrsta troška	količina (m2)	cijena (€/jed.mj.)	ukupno (€)
-			0,00
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>0,00</b>

## 10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

Vrsta troška	ukupno (€)
dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta	
<b>SVEUKUPNO (€):</b>	<b>5.885,80</b>

## 11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

**Etalonska vrijednost građenja prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Bilten IGH 12/22)**

C = 1.586,13 €/m2

izvedenost radova: 67% etalona, odnosno:

**1.062,71 €/m2**

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	39	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

## 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 infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	uporabljivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, 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 i bogata ponuda	dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno smanjeno

5	uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo kratkoročno
---	--	--	--	--

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	3
C	4,5

odabrano: 4,5

starost građevine (G)	39
održiivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	4,5
relativna starost (G/OVK, %)	48,75
OOVK = 26 % OVK	20,80
zamjenska starost (OVK-OOVK)	59,20
linearni otpis %	74,00

Neto korisna površina (m2)	110,77
(%) preostala vrijednost građevine	26,00
Etalonska vrijednost građenja (€/m2)	1.062,71
<b>Sadašnja građevinska vrijednost (€)</b>	<b>30.606,18</b>

#### 12. UMANJENJA/UVEĆANJA

umanjenja zbog nedostataka i šteta	0,00
umanjenja zbog nelegalne gradnje	-3.500,00
ostala umanjenja	0,00
ostala uvećanja	0,00
<b>UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (€)</b>	<b>-3.500,00</b>

<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA</b>	
sadašnja vrijednost građevine	30.606,18
doprinosi	4.036,80
dokumentacija	5.885,80
vanjsko uređenje	0,00
priključci	1.500,00
<b>umanjenja/uvećanja</b>	<b>-3.500,00</b>
<b>UKUPNO (€):</b>	<b>38.528,78</b>

<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>	
troškovna vrijednost građevine	38.528,78
zemljište	49.055,51
vanjski objekti	0,00
ostalo	0,00
<b>UKUPNO (€):</b>	<b>87.584,29</b>
koeficijent prilagodbe tržištu (Tv):	<b>1,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€):</b>	<b>87.584,29</b>
<b>ZAOKRUŽENA VRIJEDNOSTI (€):</b>	<b>87.600,00</b>

<b>PROCJENA ZATEČENOG STANJA</b>	<b>objekt stambene namjene na k.č. 1242/1</b>
----------------------------------	---

## 1. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema izvatku iz zemljišne knjige:

nadležni sud:	Pula
ZK odjel:	Pula
ZK uložak:	1299
oznaka čestice:	1242/1
kat. općina:	Gočan
godina izgradnje:	1985
sadržaj upisa:	oranica
legalnost objekta:	<b>NELEGALNO</b>

## 2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: slobodnostojeći objekt  
predmet procjene: **zatečeno stanje nekretnine**

## 3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)

BGP = 138,46 m<sup>2</sup>

## 4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)

BGV = 484,61 m<sup>3</sup>

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Gočan  
k.č. 1242/1  
površina: 886,00 m<sup>2</sup>

Vrsta zemljišta	Površina zemljišta	cijena (€/m <sup>2</sup> )	ukupno (€)
prema posebnom izračunu u prilogu elaborata			
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>2.374,48</b>

NETO KORISNA POVRŠINA 110,77 m<sup>2</sup>

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Šugari 7,96 €/m<sup>3</sup> (II. zona, Odluka o kom. doprinosu Općine Barban)  
60 kn

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m <sup>2</sup> BRP-a)	ukupno (€)
-	484,61	7,96	3.857,50
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>3.857,50</b>

## 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA

Uredba o visini vod. doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20), zona B, t.b. 2.a

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m <sup>3</sup> BV-a)	ukupno (€)
-	484,61	0,37	179,31

<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>179,31</b>

## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

Vrsta troška	ukupno (€)
ukupni iznos instalacija (1/2 vrijednosti u skladu s pripadajućim dijelom objekta)	1.500,00
<b>SVEUKUPNO (€):</b>	<b>1.500,00</b>

## 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Vrsta troška	količina (m2)	cijena (€/jed.mj.)	ukupno (€)
-			0,00
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			<b>0,00</b>

## 10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

Vrsta troška	ukupno (€)
dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta	
<b>SVEUKUPNO (€):</b>	<b>5.885,80</b>

## 11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

**Etalonska vrijednost građenja prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Bilten IGH 12/22)**

C = 1.586,13 €/m2

izvedenost radova: 67% etalona, odnosno:

**1.062,71 €/m2**

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	39	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

## FK MATRICA

		A lokacija / tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporablјivost, dalјnje korištenje nije smanjeno
2	uporablјivost dovolјna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, dalјnje korištenje jedva smanjeno
3	uporablјivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovolјna ponuda	dovolјna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporablјivost, dalјnje korištenje smanjeno
4	uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda	dovolјna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporablјivost, dalјnje korištenje jasno smanjeno

5	uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo kratkoročno
---	--	--	--	--

#### ODABIR KLASIFIKACIJE

A	3
B	3
C	4,5

odabrano: 4,5

starost građevine (G)	39
održivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	4,5
relativna starost (G/OVK, %)	48,75
OOVK = 26 % OVK	20,80
zamjenska starost (OVK-OOVK)	59,20
linearni otpis %	74,00

Neto korisna površina (m2)	110,77
(%) preostala vrijednost građevine	26,00
Etalonska vrijednost građenja (€/m2)	1.062,71
<b>Sadašnja građevinska vrijednost (€)</b>	<b>30.606,18</b>

#### 12. UMANJENJA/UVEĆANJA

umanjenja zbog nedostataka i šteta	0,00
umanjenja zbog nelegalne gradnje	-3.500,00
ostala umanjenja	0,00
ostala uvećanja	0,00
<b>UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (€)</b>	<b>-3.500,00</b>

<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA</b>	
sadašnja vrijednost građevine	30.606,18
doprinosi	4.036,80
dokumentacija	5.885,80
vanjsko uređenje	0,00
priključci	1.500,00
<b>umanjenja/uvećanja</b>	<b>-3.500,00</b>
<b>UKUPNO (€):</b>	<b>38.528,78</b>

<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>	
troškovna vrijednost građevine	38.528,78
zemljište	2.374,48
vanjski objekti	0,00
ostalo	0,00
<b>UKUPNO (€):</b>	<b>40.903,26</b>
koeficijent prilagodbe tržištu (Tv):	<b>1,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€):</b>	<b>40.903,26</b>
<b>ZAOKRUŽENA VRIJEDNOSTI (€):</b>	<b>40.900,00</b>

13.1.4.

# 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.

<div>  <div> <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b>  <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small> </div> </div>		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	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69



# FOTODOKUMENTACIJA





# FOTODOKUMENTACIJA





# FOTODOKUMENTACIJA

