

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

Naselje Goričica 4
 52 420 Buzet

Mob: 098 652 918
 E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
 E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-
 Županijski sud u Puli
Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2
 Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: GRAD LABIN
Titov trg 11
OIB: 19041331726
52 220 LABIN

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE GOSPODARSKE NAMJENE (K)

LOKACIJA : GRAD LABIN, PREDIO ZELENICE – STARCI



PROCJEMBENI E L A B O R A T
TRŽNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 747/3 I DIJELOVA
K.Č. 287/7, 746/1, 746/2 I 750/38 K.O. NOVI LABIN

U Buzetu, 22. siječnja 2019. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina



S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Zaključak – mišljenje - sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Uvod	str. 5.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 5.
6.	Planski status	str. 6.
7.	Podaci o naručitelju	str. 9.
8.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 10.
9.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 10.
10.	Zadatak vještačenja	str. 11.
11.	Geodetska identifikacija	str. 11.
12.	Lokacija	str. 11.
13.	Opis procjenjivane nekretnine/a - zatečeno stanje	str. 12.
14.	Osnova za vrednovanje	str. 13.
15.	Porezno stanje nekretnine	str. 13.
16.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 14.
17.	Način izrade procjene – odabir metode procjene	str. 14.
18.	Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 15.
19.	Razmatranje usporedivog zemljišta	str. 16.
20.	Procjena	str. 18.
21.	Zaključak nakon provedene analize	str. 20.
22.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 20.
23.	Prilozi	str. 22.
	- Foto elaborat nekretnine	str. 22.
	- Preslika Ortofoto položaj nekretnine (detalj) – 5. listova	str. 26.
	- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 32.
	- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 33.

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

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr
 E-mail: vi.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2
 Trgovački sud u Pazinu
 Ovlaštenje: 4-Su-21/09-
 Županijski sud u Puli

GRAD LABIN
Titov trg 11
OIB: 19041331726
52 220 LABIN

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI PROCJENE

Temeljem narudžbenice broj: 13/2019 od 14. siječnja 2019. godine **GRADA LABINA** zastupanog po **Upravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju**, izvršio sam procjenu nekretnina koje se definiraju kao:

R.b.	Nekretnina	zk. ul.
1.	747/3 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 34 m ²	zk. ul. 2 k.o. Novi Labin
2.	568/680 dijela k.č. 287/7 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 680 m ²	zk. ul. 557 k.o. Novi Labin
3.	331/2742 dijela k.č. 746/1 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 2742 m ²	zk. ul. 2 k.o. Novi Labin
4.	93/140 dijela k.č. 746/2 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 140 m ²	zk. ul. 2 k.o. Novi Labin
5.	1008/1664 dijela 750/38 k.o. Novi Labin – neplodno u površini od 1664 m ²	zk. ul. 120 k.o. Novi Labin

(Sve prema Prijavnom listu koji čini sastavni dio Geodetskog elaborata i narudžbenice broj 13/2019 od 14.01.2019)

smještene na području grada Labina, predjela Zelenice - Starci, te iznosim mišljenje o njihovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja, kao svojevrsnog kompleksa, **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 22. siječnja 2019. godine.

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

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 19. siječnja 2019. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

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

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 22. siječnja 2019. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E		TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
1.	747/3 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 34 m ²	18.700,00 kn
2.	568/680 dijela k.č. 287/7 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 680 m ²	312.000,00 kn
3.	331/2742 dijela k.č. 746/1 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 2742 m ²	182.000,00 kn
4.	93/140 dijela k.č. 746/2 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 140 m ²	51.200,00 kn
5.	1008/1664 dijela 750/38 k.o. Novi Labin – neplodno u površini od 1664 m ²	554.000,00 kn
UKUPNO:		1.117.900,00 kn

1.117.000,00 kn ili 150.353,57 €

- prosjek 549,16 kn/m² -

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 22. siječnja 2019. godine srednji tečaj NBH za NBH za 1,00 € = 7,429155 kn.

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

Buzet: 22. siječnja 2019. godine

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



UVOD

Temeljem narudžbenice broj: 13/2019 od 14. siječnja 2019. godine **GRADA LABINA zastupanog po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju**, pristupio sam izradi PROCJEMENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA smještenog na području grada Labina, predjela Zelenice – Starci.

Prihvativši se vještačenja dana 19. siječnja 2019. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

Podatke o nekretnini pribavio sam i sa javo dostupnih portala : <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu>

1/ Opće informacije

1.1. Podaci o predmetu procjene

1.1.1. Predmet procjene

Građevinsko zemljište koje se narudžbenicom definira kao:

1. 747/3 k.o. Novi Labin - pašnjak u površini od 34 m²
2. 568/680 dijela k.č. 287/7 - pašnjak u površini od 680 m²
3. 331/2742 dijela k.č. 746/1- pašnjak u površini od 2742 m²
4. 93/140 dijela k.č. 746/2 - pašnjak u površini od 140 m²
5. 1008/1664 dijela 750/38 k.o. Novi Labin – neplodno u površini od 1664 m².

Navedene čestice u naravi predstavljaju cijele i/ ili dijelove katastarskih čestica koje se Prijavnim listom koji čini sastavni dio Geodetskog elaborata cijepaju ili dijelovima objedinjavanju sukladno Urbanističkom planu uređenja grada Labina i Presike („Službene novine Grada Labina“, broj 17/07, 07/13 i 11/15), u kompleks buduće građevinske čestice poslovne namjene (K).

1.1.2. Lokacija nekretnine/a

Nekretnine su smještene na predjelu između naselja Zelenice i naselja Starci unutar građevinskog područja naselja sa namjenom prema Kartografskom prikazi broj 1 – Korištenje i namjena površina, Urbanističkog plana uređenja grada Labina i Presike i Uvjerenja, Klasa: 350-01/19-02/1, Urbroj. 2144/01-03/06-19-2 Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju, Odsjeka za prostorno uređenje i izdavanje akata za gradnju Grada Labina od 08. siječnja 2019. godine:

- izgrađeni dio građevinskog područja naselja Labin, namjene – postojeća gospodarske namjena – poslovna K.

Nekretnine se nalaze jugozapadno od trgovačkog centra Lidl - a te jugoistočno od starog Marketa u Pulskoj ulici, u centru grada i u blizini svih komunalnih i urbanih objekata grada.

1.1.3. Podaci iz zemljišne knjige :

K.č. 750/38 k.o. Novi Labin dolazi upisana u zk. ul. broj 120 za k.o. Novi Labin koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Labin, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist Grada Labina u cijelosti.

K.č. 287/7 k.o. Novi Labin dolazi upisana u zk. ul. broj 557 za k.o. Novi Labin koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Labin, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist Grada Labina u cijelosti.

Katastarske čestice 746/1, 746/2 i 747/3 k.o. Novi Labin dolaze upisane u zk. ul. broj 2 za k.o. Novi Labin koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Labin, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist Grada Labina u cijelosti.

1.1.4. Teretni list

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka ove čestice na dan vrednovanja nije bilo upisanih zabilješki koje bi utjecale na tržišnu vrijednost ovih nekretnina i njihovih dijelova.

1.1.5. Podaci iz katastra zemljišta:

Katastarske čestice 750/38, 287/7, 746/1, 746/2 i 747/3, sve k.o. Novi Labin, u pisanom dijelu katastarskog operata dolaze upisane u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Labin, kao posjed GRADA LABINA u cijelosti.

1.1.6. Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještak pribavio sa portala DGU – a katastarske čestice, osnovne čestice - prije cijepanja, su prikazana.

Prijavni listovi (parcelacije i objedinjavanja) za zemljišnu knjigu i katastarski operat na dan vrednovanja nisu bili proknjiženi.

1.1.7. Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama Urbanističkog plana uređenja Labina i Presike („Službene novine Grada Labina“, broj 17/07, 07/13 i 11/15), katastarska čestica definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih zgrada manje gustoće prema članku 85. Urbanističkog plana uređenja Labina i Presike („Službene novine Grada Labina“, broj 17/07, 07/13 i 11/15), koji glasi:

Postojeće - izgrađene i dijelom izgrađene površine gospodarske namjene:

Članak 32.

(1) Gospodarske građevine – poslovne mogu se graditi na:

- površinama gospodarske namjene – proizvodne (I1),
- površinama gospodarske namjene - poslovne i to na:
- **poslovno-trgovačko-servisnim (K) i**
- pretežito poslovno-uslužnim (K1),

Članak 34.

(1) Na površinama gospodarske namjene (I2) i (K) određene ovim Planom predviđene su sljedeće gospodarske djelatnosti: obrt, zanatstvo, uslužne djelatnosti, trgovina i servisi.

Ne dozvoljava se obavljanje sljedećih djelatnosti: bravarske, automehaničarske, limarske, kamenoklesarske radionice, stolarije i veće ugostiteljske zgrade i ostale djelatnosti s izvorom buke i slično.

Članak 38.

(1) Uvjeti gradnje novih i zamjenskih gospodarskih građevina u zoni Starci istok (K1), Starci zapad (K2) i zoni Poldrugovac (K3) određeni su općim uvjetima određenim u poglavljima 1.1. Opći uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, gradnje i rekonstrukcije građevina i 2.1. Opći uvjeti smještaja i oblikovanja gospodarskih građevina te sljedećim uvjetima:

- minimalna površina nove građevne čestice iznosi 1000 m²

. Iznimno minimalna površina građevne čestice može biti manja kada se radi o postojećoj izgrađenoj građevnoj čestici,

- minimalnom površinom građevne čestice kod rekonstrukcije postojećih ili gradnje zamjenskih građevina smatra se postojeća površina,

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30, iznimno, unutar površine Starci zapad (K2) ne može biti veći od 6500 m²,

- maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 1,2, iznimno, unutar površine Starci zapad (K2) 0,9 za građevine čiji (kig) iznosi 2500 – 6500 m²,

- može se graditi jedna ili više građevina (složena građevina) unutar izdvojene građevne čestice,

- maksimalni broj etaža građevine je dvije podzemne etaže (Po i/ili S) + dvije nadzemne etaže (P+1).

Iznimno se kod gospodarskih građevina proizvodne i skladišne namjene broj etaža određuje ovisno o tehnološkom procesu,

- visina građevine iznosi najviše 8,50 m, a ukupna visina do najviše 10 m,

- minimalna udaljenost građevine je 10 m od granice građevne čestice s javnom prometnom površinom odnosno širina koridora koja ulazi u građevnu česticu ako je ona šira od 10 m, a od granica građevne čestice 4m, - min. 20% građevne čestice treba biti ozelenjeno niskim i/ili visokim zelenilom.

Iznimno, kod izgrađenih građevnih čestica u navedeni postotak mogu se uračunati i parkirališni prostori izvedeni zelenim travnim pločama, ali najviše u površini od 10% građevne čestice.

(2) Na dijelu zone Starci zapad (K2), koji graniči sa stambenom izgradnjom, obavezna je izvedba zaštitnog poteza visokog zelenog pojasa dubine 10 metara prema stambenoj zoni te provođenje redovite kontrole buke u tom području, da se nadzire razina buke u dozvoljenim granicama.

(3) Postojeće gospodarske građevine, rekonstruiraju se prema sljedećim uvjetima:

- moguća je rekonstrukcija postojećih građevina do zadanih elemenata za novu gradnju,

- kod rekonstrukcije postojećih građevina zadržavaju se postojeće udaljenosti od regulacijskog pravca kao i od susjednih parcela.

U slučaju da su udaljenosti manje od dozvoljenih na smiju se prilikom rekonstrukcije (dogradnje) građevina smanjivati,
 - u slučaju da su visine postojećih građevina više od dozvoljenih ne smiju se prilikom rekonstrukcije (nadogradnje) građevina povećavati,
 - kada postojeće građevine ne zadovoljavaju uvjete propisane ovim Planom rekonstruiraju se u postojećim gabaritima.

Članak 85. (1)

Površine stambene namjene manje gustoće (S1) dijele se na stambene podcijeline ovisno o gustoći, načinu, uvjetima, tipologiji izgradnje i stupnju dovršenosti naselja (izgrađeni i neizgrađeni dio) te su unutar obuhvata Plana razgraničene sljedeće površine stambene namjene manje gustoće: - Marcilnica (1S1), - Kature (2S1), - Starci (3S1), Starci (3S1-1) - Streljana (4S1), - Presika (5S1), - Čekadi1 (6S1), - Čekadi2 (7S1), - Stare Kature (8S1).

(6) Pod pojmom površina stambene namjene manje gustoće (S1) ovim Planom smatraju se površine na kojima su izgrađene ili se planira gradnja obiteljskih kuća, dvojnih građevina, vila i nizova (u daljnjem tekstu stambene građevine manje gustoće), neposrednom provedbom ovog Plana. Iznimno u zoni 2S1 uz Istarsku ulicu mogu se graditi gospodarske građevine na izdvojenoj građevnoj čestici u skladu sa slijedećim uvjetima: -

Minimalna površina građevne čestice 500 m², a maksimalna 1500 m²,

Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 0,5

Maksimalni broj etaža građevine je P+1,

Maksimalna visina građevine iznosi 8,50 m mjereno od nivelacione kote do vijenca.

Minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice prema javno prometnoj površini – Istarskoj ulici je 10 m, a prema ostalim susjednim parcelama 5 m.

(2) Površine navedene u stavku (1) ovog članka, određene su i označene na kartografskom prikazu br. 4.B. Uvjeti gradnje u mj.1:5000.

Članak 97.

(1) Pod pojmom **stambene namjene veće gustoće** ovim Planom smatra se gradnja urbanih vila i višestambenih građevina.

(2) Urbana vila je jedna stambena građevina sa minimalno 4 stana, a maksimalno 8 stanova sa zajedničkim ulaznim i stubišnim prostorom.

(3) Višestambena građevina je stambena građevina sa više od 8 stanova i sa minimalno 2 stana na zajedničkom stubištu po etaži. Unutar višestambene građevine (u prizemlju) moguć je smještaj gospodarske namjene (manji trgovački i uslužni sadržaji, uredi, ordinacije i sl.) uz uvjet da gospodarski sadržaj ne može biti veći od 30% ukupne korisne (neto) površine građevine.

(4) Građevna čestica postojećim višestambenim građevinama određuje se kao zemljište nužno za uporabu tih građevina, a to je zemljište ispod zgrade (ortogonalna projekcija građevine). Iznimno u zonama „Kazakape“, „Vilete“ i Ulica Slobode građevna čestica može minimalno odstupiti od navedene površine ukoliko je to uvjetovano istacima na građevini kao što su stepeništa za ulaz u stanove, terase/balkoni i sl.

(5) Ukoliko se unutar postojeće građevine nalazi poslovni prostor veći od dozvoljenog ovim Planom, može se zadržati, ali se prilikom rekonstrukcije građevine ne smije povećavati.

(6) Iznimno, poslovni prostor moguć je na površini cijelog prizemlja i ukoliko on iznosi više od 30% ukupne korisne (neto) površine građevine.

(7) U planiranim građevinama stambene namjene veće gustoće dozvoljena je izgradnja najviše jedne podzemne etaže odnosno dvije podzemne etaže ako je jedna od njih podrum (podrum i/ili suteran), ukoliko nije drukčije određeno ovim Planom.

Članak 98.

(1) Ukoliko nije drugačije određeno ovim Planom, nove urbane vile se grade i rekonstruiraju postojeće, neposrednom provedbom ovog Plana, prema općim uvjetima određenim u poglavljima br. 1.1. Opći uvjeti uređenja građevinskog zemljišta, gradnje i rekonstrukcije građevina i br. 4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina ovih Odredbi te slijedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 1600 m², a najveća površina građevne čestice se ne određuje, - minimalna širina građevne čestice na regulacionoj liniji iznosi 30 m,

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,20 uz uvjet da površina izgrađenog zemljišta pod osnovnom građevinom ne prelazi 400 m²,

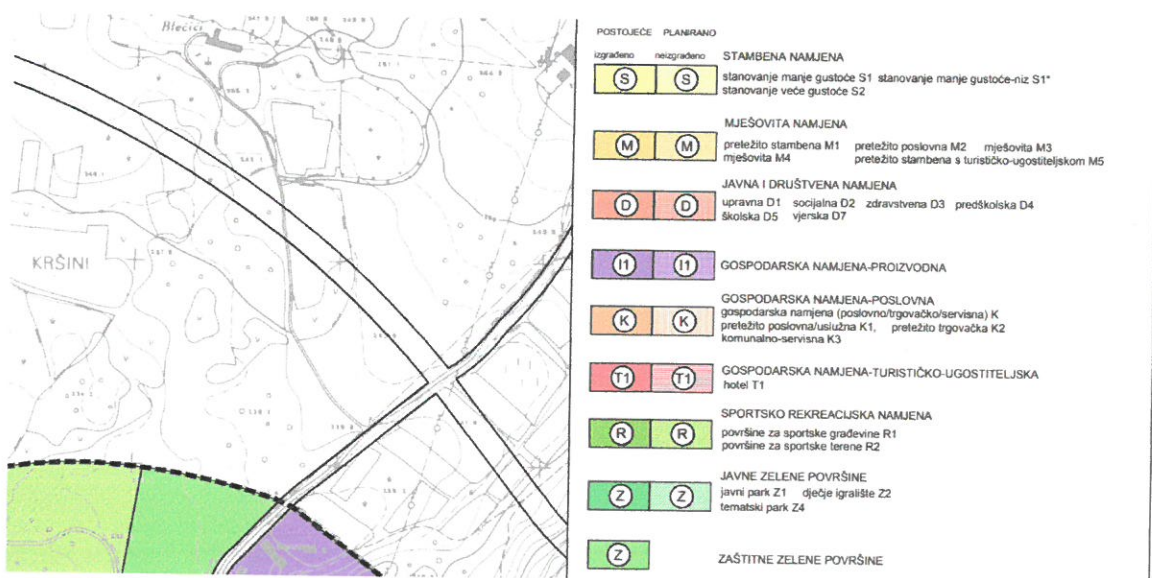
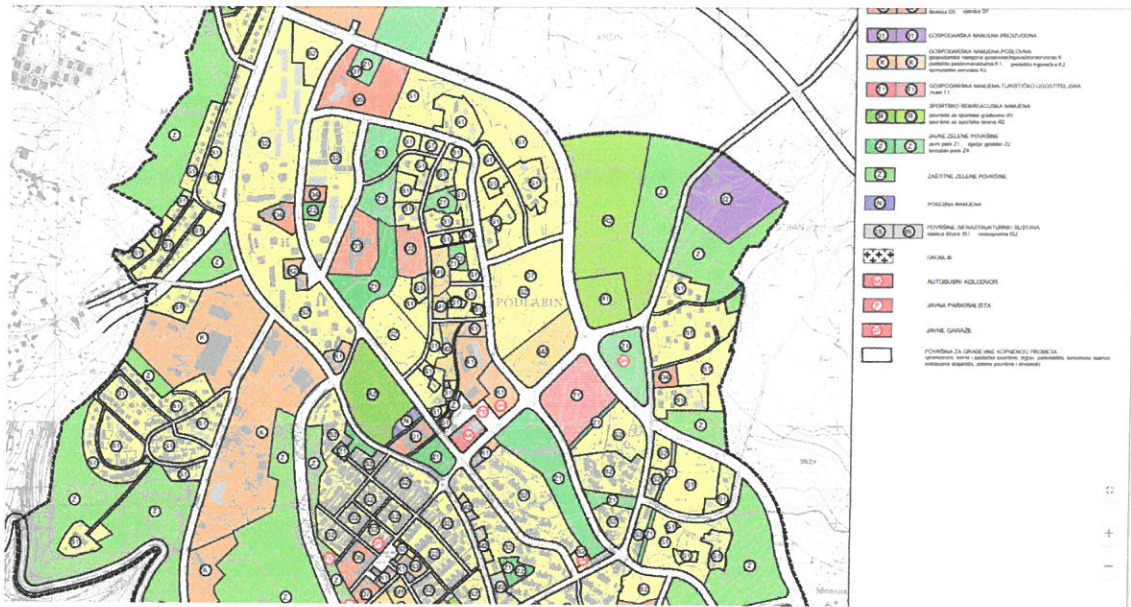
- **maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 0,5,**

- minimalno 20 % od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno,

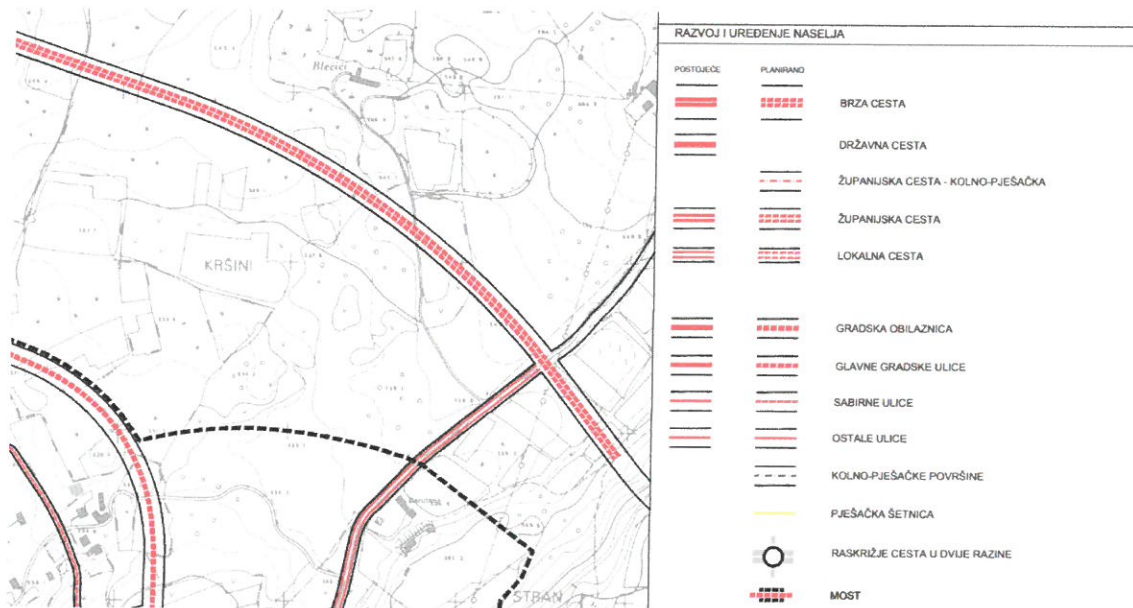
- visina građevine iznosi najviše 10,50 m, mjereno od nivelacione kote do vijenca, odnosno maksimalni broj nadzemnih etaža može biti P+2,

- minimalna udaljenost građevine od granice s javno-prometnom površinom kao i s građevnim česticama građevina društvene i stambene namjene iznosi 10 m, a od granica s građevnim česticama drugih namjena 6 m,

- obavezna je izrada hortikulturnog i parternog uređenja za zajednički dio vanjskog zelenog prostora kao sastavnog dijela projektne dokumentacije



Prometnice:



Izvor: http://www.labin.hr/Files/201606/ID_UPU_LABINA%20I%20PRESIKE_1_namjena_PLAN.pdf

Nadalje Plan definira maksimalnu visinu objekata, udaljenost građevina od granica čestice te način rješavanja mirujućeg prometa što će se sve valorizirati kroz ovu procjenu.

1.1.8. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine kao građevinskog zemljišta proizlazi iz prostorno planske dokumentacije i komunalne neopremljenosti zemljišta obzirom da zemljište do izgradnje interne mreže mjesnih prometnica nema pristup na javno prometnu površinu.

1.2. Podaci o naručitelju

1.2.1. Naručitelj:

GRAD LABIN
 Titov trg 11
 OIB: 19041331726
 52 220 Labin

1.2.2. Ugovor/ narudžba

Narudžbenica broj: 13/2019 od 14. siječnja 2019. godine

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija:

1.3.1. Svrha izrade vještačenja:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine radi razriješenja imovinsko pravnih pitanja

1.3.2. Dan vrednovanja:

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

1.3.3. Dan kakvoće:

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

Dan kakvoće 22. siječnja 2019. godine.

1.3.4. Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine izvršen je 19. siječnja 2019. godine .

1.3.5. Opseg obilaska nekretnine:

U vrijeme obilaska nekretnine obavljen je uvid u stanje i položaj nekretnine, izgrađenost i komunalnu opremljenost.

1.3.6. Sudionici u obilasku:

ZZ naručitelja.

1.3.7. Korišteni dokumenti :

Vještak je za potrebe izrade ovog izvještaja sa javno dostupnih portala <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/> pribavio:

- Izvadak iz zemljine knjige
- Posjedovni list
- Kopiju katastarskog plana
- Ortofoto položaj nekretnine i
- Izvod iz PPU Grada Labina,
- Izvod iz Urbanističkog plana uređenja Labina i Presike.

ZZ naručitelja vještaku dostavio na uvid:

- Narudžbenu.

2. Propisi i literatura za izradu procjene

Izrada nalaza u pogledu tržišne vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijedeće regulative:

2.1 Korištena regulativa:

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima , NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Labina,
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Labina,
- 7) Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Labina i Presike
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2.1. Korištena literatura

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urlih, Mjčića (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.

3) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

3/ Zadatak

Narudžbom je zatražena procjena tržišne vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja radi posebnih potreba Grada Labina.

4/ Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija izvršena je na dan očevida od strane zz naručitelja i vještaka korištenjem podataka sa javno dostupnih portala.

5. Lokacija

K.č. 750/38, 287/7, 746/1, 746/2 i 747/3 k.o. Novi Labin nalaze se u središnjem dijelu grada Labina kako se to može iščitati iz orto foto situacije sa preklapom kopije katastarskog plana.

Dio k.č. 750/38 k.o. Novi Labin



Dijelovi k.č. 766/1/2 k.o. Novi Labin



Dio k.č. 287/7 k.o. Novi Labin i k.č. 747/3 k.o. Novi Labin



6. Opis nekretnine/a

Status	Građevinsko zemljište unutar izgrađenog dijela građevinskog područja.
Max. izgrađenost	Kig = 0,30
Kategorija po Prav.	II. kategorija
Tereti	Ništa

6.1. Bilješka:

Nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja grada Labina na područje koje je pokriveno Urbanističkim planom uređenja Labina i Presike („Službene novine Grada Labina“, broj 17/07, 07/13 i 11/15), u zoni postojeće gospodarske namjene – poslovna K., za koju Plan navodi:

- Minimalna površina čestice 1000 m²
- Maksimalna izgrađenosti 0,30 m
- Maksimalna etažnost 2Pd + P + 1K - četiri etaže u presjeku
- Maksimalna visina građevine 8,50 m
- Maksimalni Kis 1,20

Kompleta mikrolokacija zemljišta je prema vizualnoj procjeni u blagom padu prema jugoistoku. Zemljište je zatečeno kao neodržavan pašnjak, primjereno za gradnju nakon razriješenja imovinsko pravnih pitanja i objedinjavanja sa ostalim zemljištem sa kojim čini plato - građevinsku česticu buduće planirane građevine.

Nekretnine se nalaze na udaljenosti zračne linije cca 1200 m od centra naselja odnosno Titovog trga u povijesnoj jezgri grada Labina.

Čestica odnosno dijelovi čestice koje se procjenjuju oblikovana su parcelacijskim elaboratom na temelju Urbanističkog plana uređenja Labina i Presike („Službene novine Grada Labina“, broj 17/07, 07/13 i 11/15). Zatečeno stanje svih čestice, prije parcelacije, može se iščitati i iz kopije katastarskog plana, ortofoto položaja nekretnine/a i fotografija nekretnine/a koji kao privitak na kraju elaborata prileže ovom elaboratu

6.2. Vanjsko uređenje

Na zemljištu – zemljištima nisu utvrđeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost procjenjivanih nekretnina niti je zz naručitelja tijekom očevida obraćao vještaku pozornost na ovu okolnost.

6.3. Opremljenost

Zemljište je komunalno neopremljena.

6.4. Prometna povezanost

Put – pristup na prometnu površinu:

Da - k.č. 747/1 i 746/2 k.o. Novi Labin graniče sa javnim putom.

Ostale čestice ne graniče sa jasnim putom.

Udaljenost od središta JLS- :

cca 1200 m zračne linije

Udaljenost o centra naselja :

do 1200 m

Udaljenost od autobusne stanice: cca 900 - 1000 m zračne linije
 Udaljenost od željezničke postaje: -

6.5. Buka, prašina i zagađenje

Buka: Na lokaciji čestice/a nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
 Postojeća prometnica unutar naselja nema bitnog utjecaj na predmetnu/ne česticu/e.
 Prašina: Na lokaciji nisu uočeni izvori zagađenja prašinom koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
 Zagađenje tla: Zagađenje tla nije testirano.
 Na lokaciji nisu uočeni izvori zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

6.6. Obilježja okolnih nekretnina

U neposrednom okruženju ovih čestica nalaze se neizgrađena građevinska zemljišta i zemljišta planiranih infrastrukturnih koridora.

6.7 Pravo na posebno korištenje

Treće osobe po zk. stanju nemaju pravo na bilo kakvo posebno korištenje procjenjivanih čestica odnosno njihovih dijelova a niti vlasnik, Grad Labin, nema kakvo pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji procjenjivanih čestica.

7/ Sadašnje korištenje

U vrijeme očevida nekretnina/e se nisu koristile.

8/ Najamno stanje

U vrijeme očevida najam nekretnine/a nije zabilježen niti je zz naručitelja vještaku obraćala pozornost na ovu okolnost.

9/ Razvojni potencijal

Pretpostavka je ove procjene da će se zemljište izgraditi odnosno koristiti u doglednoj budućnosti sukladno postavkama UPU – a.

10/ Osnovica

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

11/ Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje naknade i to:

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

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

12/ Porezno stanje nekretnine - a:

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

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

PDV se ne plaća na :

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

Porezna osnovica:

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

U vrijeme procjene porez na promet nekretnina iznosi je 3 % a PDV 25 %.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definirana je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisnih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovna metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja. Poredbenom metodom se tržna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda

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

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ovas metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

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

Troškovna metoda koristiti se kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

PROCJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1/ Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

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

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o poredbenim nekretninama pribavio sam sa portala eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr>.

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

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
Sukladno članku 10. i 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procjenjivane čestice su II. kategorije.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.
U smislu čl. 22. Pravilnika katastarske čestice su arondacijska površina – arondacijske površine.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Podaci za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Kako na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> na dan vrednovanja nije bilo evidentirano dovoljno podataka o kupovinama zemljišta istih ili sličnih prostorno planskih postavki to sam podatke o kupovinama zemljišta za izvođenje cijena procjenjivanih čestica istih i sličnih prostorno – planskih namjena koje sa procjenjivanom

nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (čl. 35. stavak 2. Pravilnika..) pribavio sa šireg područja (Gospodarske zone Žminj u Žminju i Gospodarske zone Facinka u Poreču), te iz zbirke ispava Općinskog sud u Puli – Pola, stalna služba u Labinu za k.č. 31/21, 31/28, 32/3 k.o. Novi Labin za čestice stambene namjene veće gustoće izgrađenosti.

Cijene poredbenih nekretnina :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina m ²	Cijena kn	Cijena kn/m ²	Ugovor (datum)	
1.	277/6	Novi Labin	672 399	GZ	397	187 866	495,89	29.12.2016.	
2.	208/2	Žminj	1009 937	GZ	2 993	2 259 633	754,97	17.02. 2017.	
3.	4192/1	Poreč	314 283	GZ	2 400	1 466 667	611,00	22.11.2013.	
4.	4190/3	Poreč	314 282	GZ	3243	2 003 443	617,77	17.02.2015.	
5.	31/21, 32/3	Novi Labin	Ugovor	GZ	938 x 3 = 2 814	2 206 000	783,94	12.12.2018.	
							Prosjek	652,71 +/-30%	465,90 – 848,52

Iz navedenog popisa moramo isključiti podatak o kupovini naveden pod 3. jer izlazi iz vremenskog okvira u odnosu na dan vrednovanja (čl. 7. stavak 1. Pravilnika ..) te u daljnje razmatranje za izvođenje cijena poredbenih nekretnina uzimam slijedeće kupovine:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina m ²	Cijena kn	Cijena kn/m ²	Ugovor (datum)	
1.	277/6	Novi Labin	672 399	GZ	397	187 866	495,89	29.12.2016.	
2.	208/2	Žminj	1009 937	GZ	2 993	2 259 633	754,97	17.02. 2017.	
4.	4190/3	Poreč	314 282	GZ	3243	2 003 443	617,77	17.02.2015.	
5.	31/21, 32/3	Novi Labin	Ugovor	GZ	938 x 3 = 2 814	2 206 000	783,94	12.12.2018.	
							Prosjek	663,14 +/-30%	464,20 – 862,08

Razmatranje

1/ K.č. 277/6 k.o. Novi Labin – gospodarska namjena Oznake K



2/ K.č. 208/2 k.o. Žminj – gospodarska namjena Oznake K



3/ K. č. 4190/3 k.o. Poreč - gospodarska namjena Oznake K



4/ K.č. 31/21, 31/28, 32/3 k.o. Novi Labin - stambena zona veće gustoće oznake S2



Procjena katastarskih čestica kao kompleksa sukladno narudžbenici i nalogu naručitelja.

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine/a izvodi se izračunom kroz slijedeće etape:

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

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta) utvrđivanja tržne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta,
 - Priloga 12. – Arondacijske površine,
- dok koeficijente za obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

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

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

Izračun:

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/	Opći podaci				
2.	Lokacija zemljišta	Labin Starci – Zelenice	Žminj Gosp. zona	Poreč Gosp. zona	Labin Kature
	K.č.	277/6	208/2	4190/3	31/21, 31/28, 32/3
	K.o.	Novi Labin	Žminj	Poreč	Novi Labin
1.	Datum zaključenja ugovora	29.12.2016.	17.02. 2017.	17.02.2015.	12.12.2018.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr				
4.	Površina zemljišta	Ugovor 397	Ugovor 2 993	Ugovor 3 243	Ugovor 938 x 3 = 2 814
5.	Iznos – cijena kn/m ²	495,89 kn/m ²	754,97 kn/m ²	617,77 kn/m ²	783,94 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena	K	K	K	S2
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	495,89 kn/m ²	754,97 kn/m ²	611,00 kn/m ²	784,00 kn/m ²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	98,26	95,53	100,20	101,94
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene 22.01.2019. Korekcija za period Q2/2018 – Q1/2019 = 98,93 + 3,00 = 101,94	101,94	101,94	101,94	101,94
11.	Faktor korekcije B/A	1,04	1,06	1,01	1,00
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²	516,00 kn/m²	800,00 kn/m²	617,00 kn/m²	784,00 kn/m²

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	4,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - – Prilog 11. Pravilnika ...	1,20	1,20	1,20	1,20
15.	Koeficijent za preračunavanje Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..	1,00	1,00	1,00	0,52
	DA	DA	NE	NE	NE
16.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...	1,00	0,80	0,80	0,80
	Ništa	1,00	1,00	1,00	1,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ništa	1,00	1,00	1,00	1,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Ništa	1,00	1,00	1,00	1,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Ništa	1,00	1,00	1,00	1,00
20.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	0,00 %	20,00 %	19,93 %	58,42 %
21.	Ukupno korigirana cijena	516,00 kn/m²	640,00 kn/m²	494,00kn/m²	326,00 kn/m²

Napomena : Kupovinu pod rednim brojem 4. potrebno je temeljem članka 19. Pravilnika.. isključiti iz izračuna iz razloga što ulazni podaci nakon interaktivnog izjednačenja izlaze iz okvira +/- 40% izlazne vrijednost

Kao je minirani broj kupovina 3 (članak 24. Zakona .. , to ču izračun cijena procjenjivanih nekretnina izvršiti na osnovu preostale tri kupovine.

22.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (kn/m ²)	550,00 kn/m²
-----	---	--------------------------------

D/ Kontrola – statistička obrada podataka

24.	Prosjek		550,00		
	Medijan		- // -		
25.	Apsolutno odstupanje od medijana				
		34,00	90,00	56,00	
26.	Relativno odstupanje od medijana (%)				
		6,18	16,36	10,18	
27.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	1.156,00	8.100,00	3.136,00	
28.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 23: 4)		4.130,67		
29.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		64,27		
30.	Dvostruka standardna devijacija		128,54		
31.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
32.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

Zaključak 1:

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost kompleksa četica k.č. 747/3, 568/680 dijela k.č. 287/7, 331/2742 dijela k.č. 746/1, 93/140 dijela k.č. 746/2 i 1008/1664 dijela k.č. 750/38 k.o. Novi Labin i drugih iznosi **550,00 kn/m²**.

Tržna vrijednost za:

R.B.	Nekretnina	Tržna vrijednost	Tržna vrijednost zaokruženo
1.	k.č. 747/3 k.o. Novi Labin 34 m ² x 550,00 kn/m ² =	18.700,00 kn	18.700,00 kn
2.	586/ 680 dijela k.č. 287/7 k.o. Novi Labin 568 m ² x 550,00 kn/m ² =	312.400,00 kn	312.000,00 kn
3.	331/2742 dijela k.č. 746/1 k.o. Novi Labin 331 m ² x 550,00 kn/m ² =	182.050,00 kn	182.000,00 kn
4.	93/ 140 dijela k.č. 746/2 k.o. Novi Labin 93 m ² x 550,00 kn/m ² =	51.150,00 kn	51.200,00 kn
5.	1008/1664 dijela k.č. 746/1 k.o. Novi Labin 1008 m ² x 550,00 kn/m ² =	554.400,00 kn	554.000,00 kn
	UKUPNO:		1.117.900,00 kn

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA

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

Izveštaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovi svrši.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno 19. siječnja 2019. godine može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pradaвне prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

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

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

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

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

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

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz duže vremensko razdoblje ukoliko za nekretninu nije zainteresiran neposredni susjed.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 22. siječnja 2019. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio 7,429155 kn.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za potrebe naručitelja i oba su isporučena Naručitelju.

Prilozi:

- Foto elaborat nekretnine/a
- Preslika Ortofoto položaj nekretnine (detalj) , 5. listova
- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu
- Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli

U Buzetu, 22. siječnja 2019. godine.

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



Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

mob: 098 652 918

Rijeka

Josipa Mohorića 26

51 000 Rijeka

mob: 098 652 918

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

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

Naručitelj: GRAD LABIN

**Upravni odjel za prostorno uređenje
zaštitu okoliša i gradnju**

Titov trg 11

52 220 Labin

Elaborat broj: 19/01/2019

Poslovni broj: 19-01-2019

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE

K.Č. 750/38, 287/7, 746/1, 746/2 i 747/3 K.O. NOVI LABIN

Buzet, 19. siječnja 2019. godine

Snimio i posložio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina



1.

Slika 1. Lice Mjesta, Labin, Starci

Pogled na dio k.č. 750/38 k.o. Novi Labin



2.

Slika 2. Pogled na prostor 750/38 k.o. Novi Labin – neodržavani pašnjak



- | | |
|----|---|
| 3. | Slika 3. Lice Mjesta, Labin, Starci
Pogled na dio k.č. 747/3 k.o. Novi Labin i k.č. 746/1 i 746/2 Novi Labin |
|----|---|



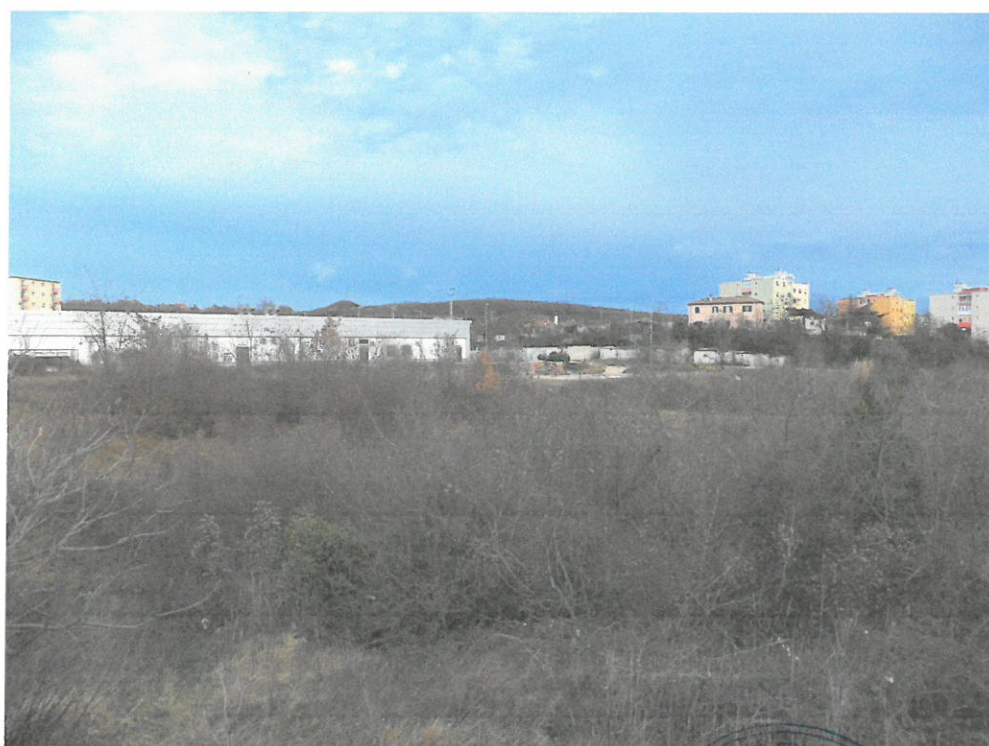
- | | |
|----|---|
| 4. | Slika 4. Pogled na prostor k.č. 287/7 i 747/3 k.o. Novi Labin |
|----|---|



5. Slika 5. Lice Mjesta, Labin, Starci
Pogled na dio k.č. 746/2 k.o. Novi Labin

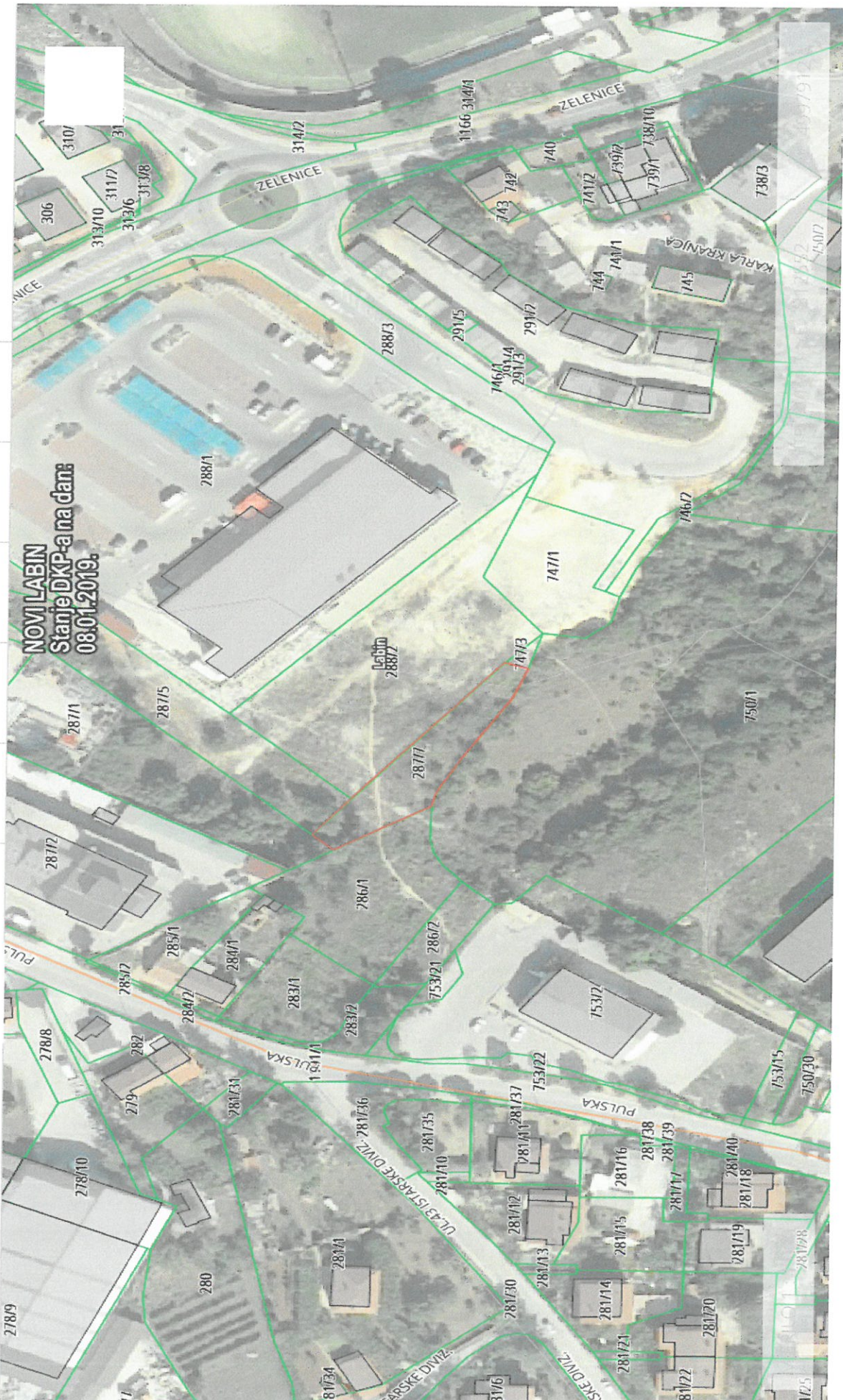


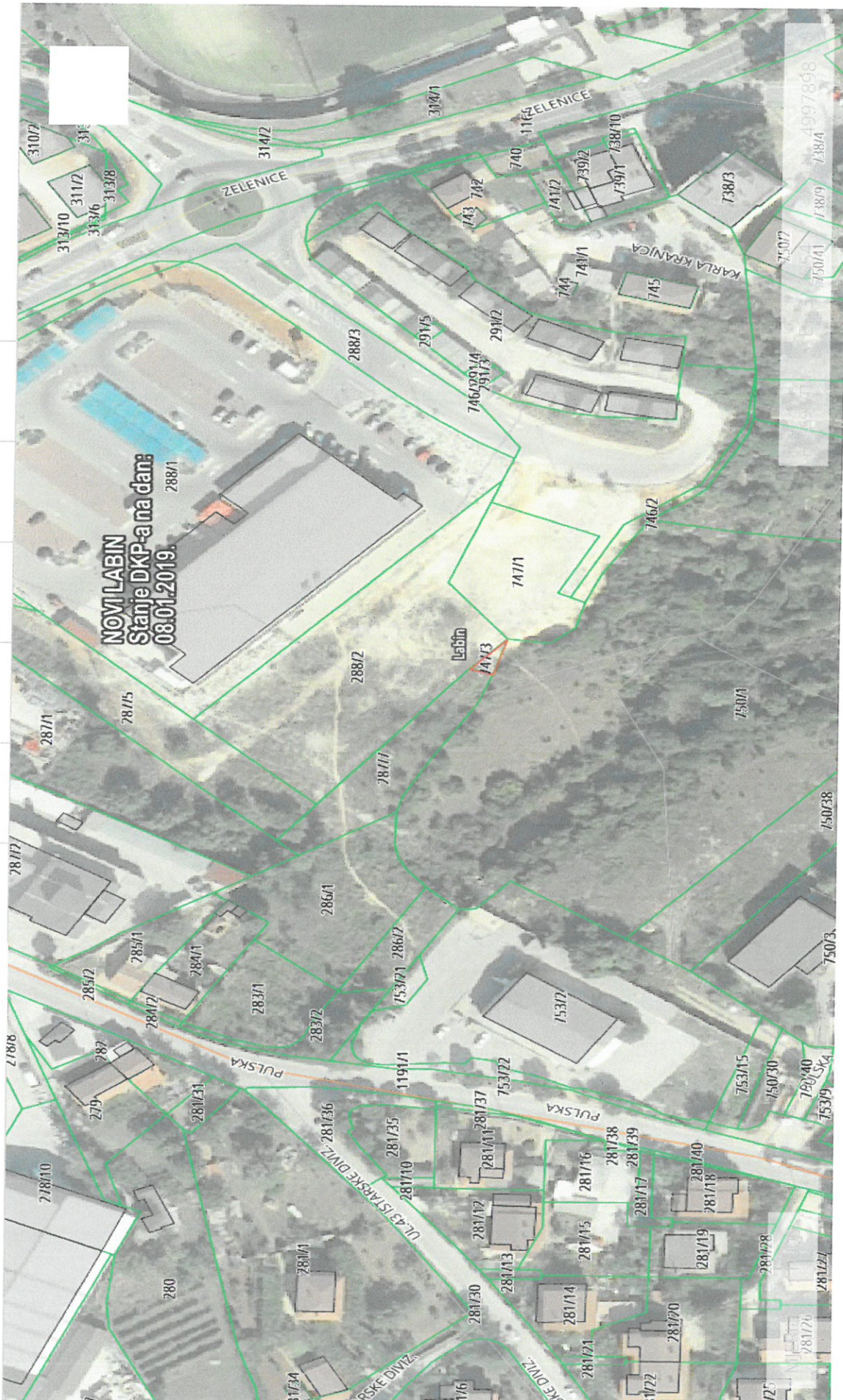
6. Slika 6. Pogled na prostor čestice – neuređeno parkiralište

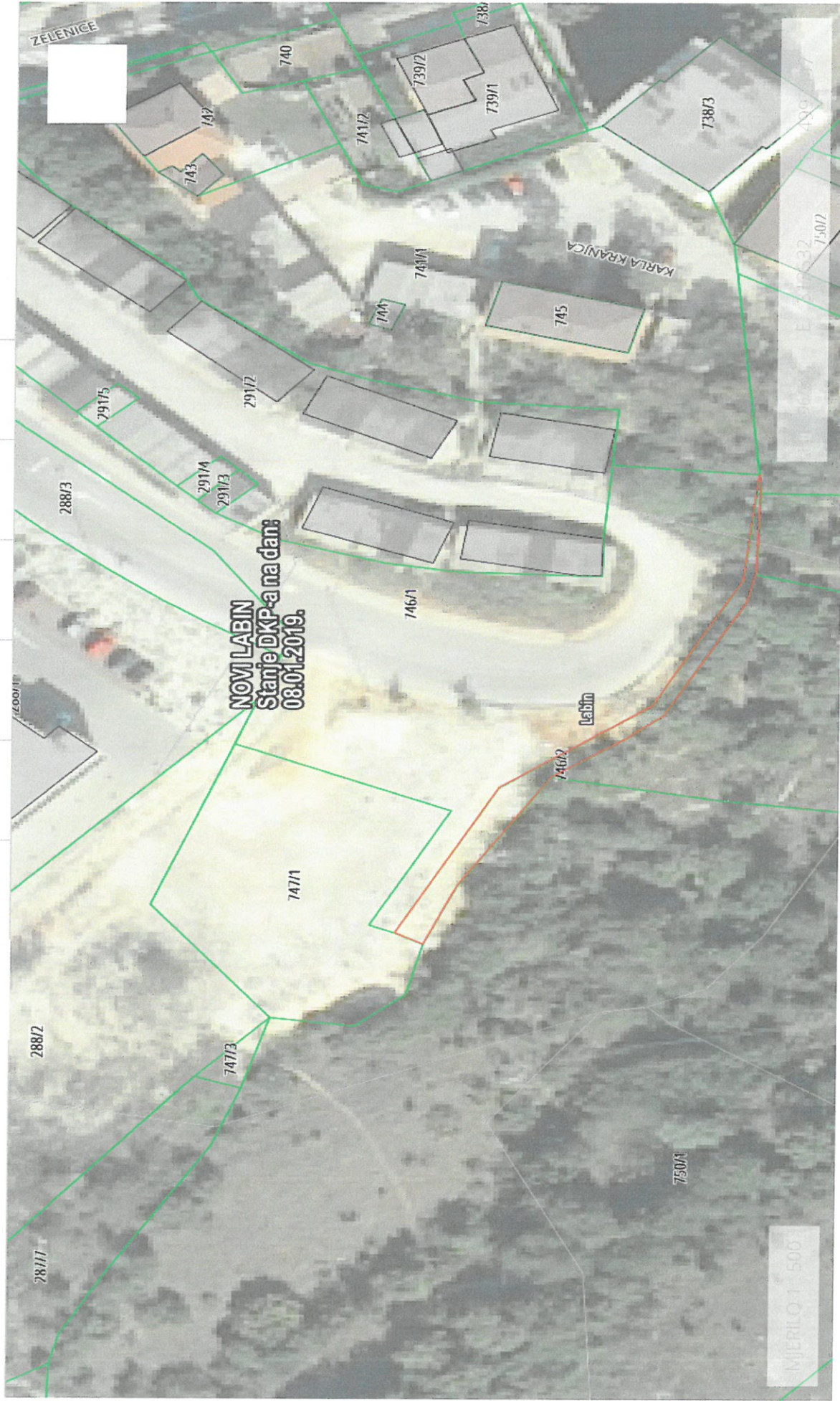


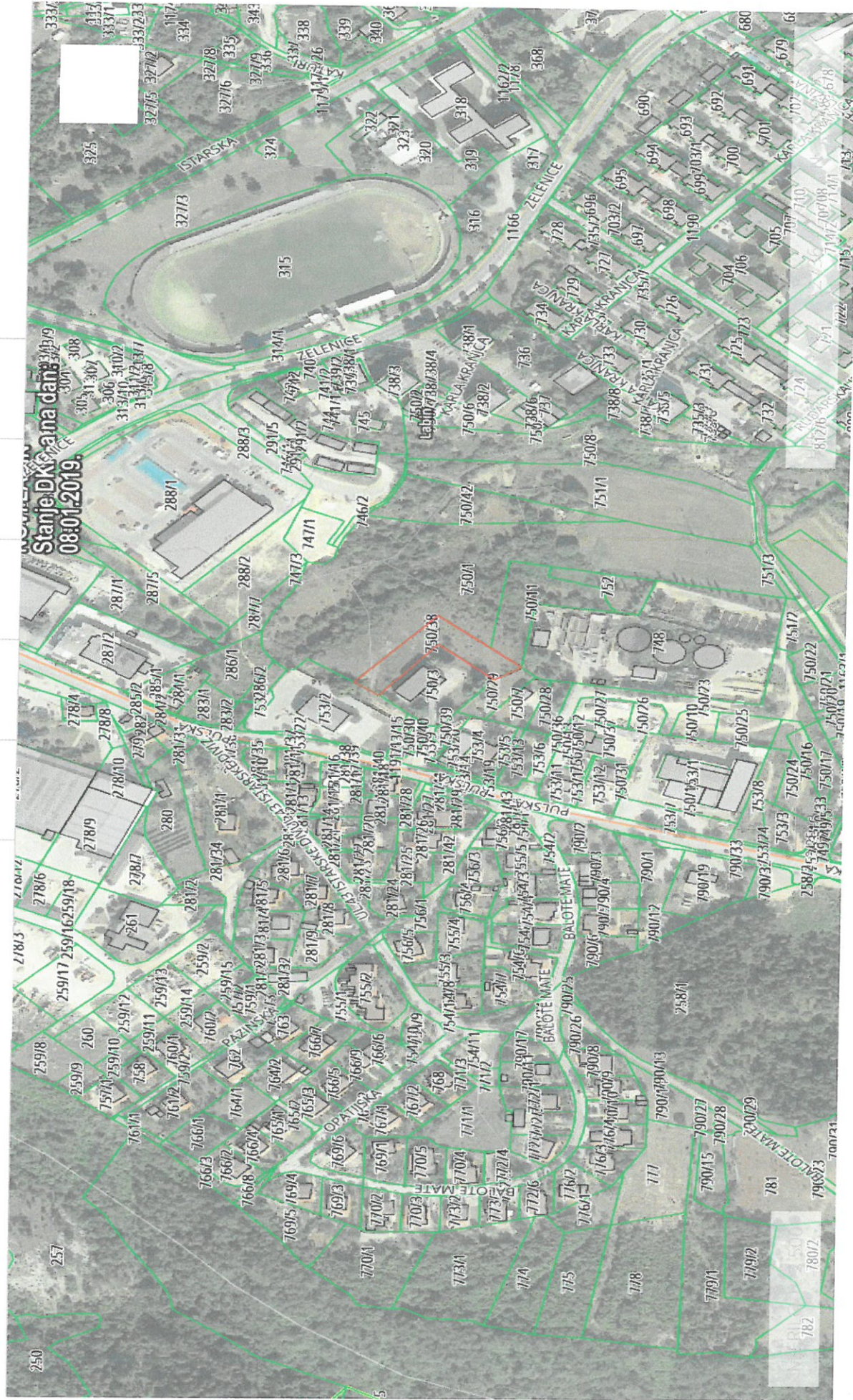
Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 19. siječnja 2019. godine List 4.

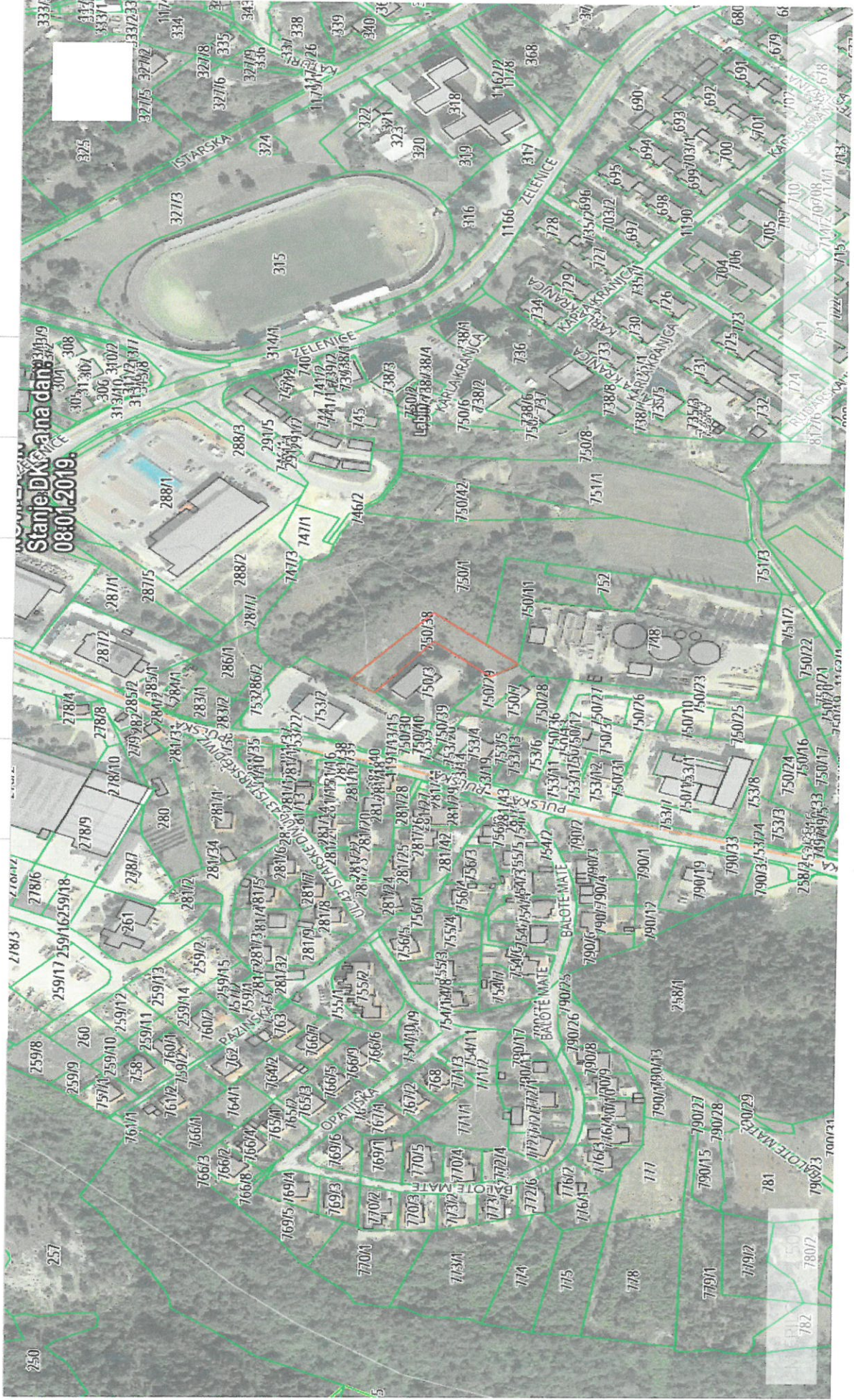














REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDsjedNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-21/09-
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, ing. građevinarstva, OIB:66817810421, od oca Marka, rođen 01. veljače 1959., iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

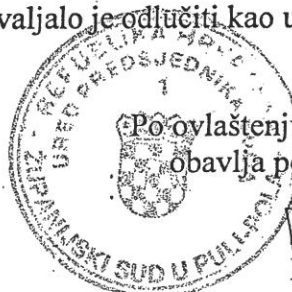
II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

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

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

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



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA SUDA
Broj: 4-Su 8/17-2
Pazin, 11. siječnja 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 11. siječnja 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, imenuje se stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2017., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

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

Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., podnio je ovom sudu zamolbu za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zamolbu imenovani je priložio životopis, dokaz uplate sudske pristojbe, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 4 Su-462/12 od 21. siječnja 2013. i od 12. siječnja 2015. Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Ante Bandić već imenovan stalnim sudskim vještakom za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

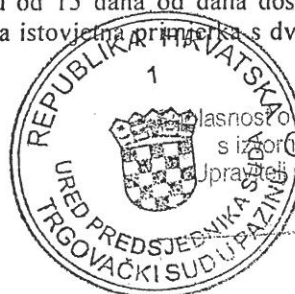
Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Dna:

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



lasnost ovog prijepisa-preslika
s izjmom potvrđuje
Upravni sudski pisarnice: