

**IZVRŠITELJ:** **Ante Bandić, ing. građ.**  
 stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
 urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje  
 Naselje Goričica 4  
 52 420 Buzet  
 Mob: 098 652 918  
 E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
 E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
**Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09**  
 Županijski sud u Puli  
**Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20-2**  
 Trgovački sud u Pazinu

**NARUČITELJ:** **GRAD LABIN**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje**  
**akata za gradnju**  
 Titov trg 11  
 52 220 Labin  
**OIB: 19041331726**

**NEKRETNINA:** **DIO K.Č. 287/5, DIO K.Č. 291/1 I K.Č. 288/4 K.O. NOVI**  
**LABIN**

**LOKACIJA:** **GRAD LABIN, ZELENICE**

**ELABORAT BROJ: 2021-09-22-02**

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE**



**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
**DIJELA K.Č. 287/5, DIJELA K.Č. 291/1 I K.Č. 288/4 K.O. NOVI**  
**LABIN**

U Buzetu, 22. rujna 2021. godine

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

# SADRŽAJ

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 6.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 7.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4Su -21/09 - od 11. ožujka 2020. godine	str. 9.
7.	Uvod	str. 11.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 11.
9.	Podaci iz zemljišne knjige	str. 12.
10.	Podaci iz katastra zemljišta	str. 12.
11.	Kopija katastarskog plana	str. 12.
12.	Upravno – pravno stanje – planski status	str. 12.
13.	Podaci o nekretnini – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 12.
15.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
16.	Podaci o naručitelju	str. 16.
17.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 17.
18.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 17.
19.	Zadatak	str. 18.
20.	Geodetska identifikacija	str. 18.
21.	Lokacija	str. 18.
22.	Opis nekretnine – dijelova k.č. 287/5, dijela 291/1 i dijela k.č. 288/4 k.o. Novi Labin	str. 19.
23.	Sadašnje korištenje	str. 20.
24.	Najamno stanje	str. 20.
25.	Razvojni potencijal	str. 20.
26.	Osnovica	str. 21.
27.	Osnova za vrednovanje	str. 21.
28.	Porezno stanje nekretnina	str. 21.
29.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 21.
30.	Način izrade procjene vrijednosti izgrađenih kat. čestica – odabir metode	str. 22.
31.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 23.
32.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 23.
33.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 24.
34.	Pristup procjeni zemljišta	str. 25.
35.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 26.
36.	Procjena zemljišta – dijela k.č. 287/5 k.o. Novi Labin	str. 27.
37.	Procjena zemljišta – dijela 291/1 k.o. Novi Labin	str. 30.
38.	Procjena zemljišta – dijela k.č. 288/4 k.o. Novi Labin	str. 34.
39.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 37.
40.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 37.
41.	Prilozi	str. 39.
42.	Foto elaborat nekretnine na dan očevida	str. 39.
43.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 557 za k.o. Novi Labin	str. 42.
44.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 15 za k.o. Novi Labin	str. 44.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 805 za k.o. Novi Labin	str. 45.
46.	Posjedovni list broj 963 k.o. Novi Labin	str. 46.
47.	Kopija katastarskog plana za k.č. 287/5 k.o. Novi Labin	str. 49.
48.	Kopija katastarskog plana za k.č. 291/1 k.o. Novi Labin	str. 50.
49.	Kopija katastarskog plana za k.č. 288/4 k.o. Novi Labin	str. 51.
50.	Prijedlog parcelacije i objedinjavanja	str. 52.
51.	Popis površina	str. 53.
52.	Izvod iz PPUG Labina	str. 54.

**Ante Bandić, ing. građ.**

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

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

**GRAD LABIN**

Titov Trg 11

52 220 Labin

OIB: 19041331726

## **ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Temeljem narudžbenice GRADA LABINA zastupanog po Uspravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina koje se definiraju kao:

1. **dio k.č. 287/5 k.o. Novi Labi u površini od 343 m<sup>2</sup>** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 557 za k.o. Novi Labin kao pašnjak u površini od 1 331 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu k.č. 287/5 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi - pašnjak u površini od 1 331 m<sup>2</sup>,
2. **dio k.č. 291/1 k.o. Novi Labi u površini od 291 m<sup>2</sup>** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 15 za k.o. Novi Labin kao pašnjak u površini od 1 069 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu k.č. 291/1 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi - pašnjak u površini od 1 069 m<sup>2</sup>,
3. **k.č. 288/4 k.o. Novi Labi u površini od 33 m<sup>2</sup>** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 805 za k.o. Novi Labin kao neplodno – nasip u površini od 33m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu k.č. 288/4 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom nasip u površini od 33 m<sup>2</sup>,

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

Prihativši se vještačenja izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na dan 22. rujna 2021. godine, prema njenom stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

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

Tržišna vrijednost nekretnine 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 (posjednika) i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Pretpostavka ovog elaborata u pogledu tržišne vrijednosti nekretnine/a je da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine/a – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti i sl.

Nekretnina/e se procjenjuje/u kao da se nudi/e na prodaju na otvorenom tržištu.

**Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama trgovačkih društava, JLS – e itd., te zasnivanja založnog prava.**

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine/a 22. rujna 2021. 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 odnosno obradu sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

**Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine/a** prema njihovom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 22. rujna 2021. godine procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1. <b>dio k.č. 287/5 k.o. Novi Labi u površini od 343 m<sup>2</sup></b> koja dolazi upisana u zk. ul. broj 557 za k.o. Novi Labin kao pašnjak u površini od 1 331 m <sup>2</sup> , u katastarskom operatu k.č. 287/5 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi - pašnjak u površini od 1 331 m <sup>2</sup> | <b>185.000,00 kn</b> |
| 2. <b>dio k.č. 291/1 k.o. Novi Labi u površini od 291 m<sup>2</sup></b> koja dolazi upisana u zk. ul. broj 15 za k.o. Novi Labin kao pašnjak u površini od 1 069 m <sup>2</sup> , u katastarskom operatu k.č. 291/1 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi - pašnjak u površini od 1 069 m <sup>2</sup>  | <b>157.000,00 kn</b> |
| 3. <b>k.č. 288/4 k.o. Novi Labi u površini od 33 m<sup>2</sup></b> koja dolazi upisana u zk. ul. broj 805 za k.o. Novi Labin kao neplodno – nasip u površini od 33m <sup>2</sup> , u katastarskom operatu k.č. 288/4 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom nasip u površini od 33 m <sup>2</sup>                                  | <b>17.200,00 kn</b>  |

Lokacija nekretnine		
A.	Županija	Istarska
A.1.	Grad/ Općina	Grad Labin
A.2.	Naselje	Starci – zapad , Ul. Zelenice
A.3.	Predmet procjene	Građevinsko zemljište
B.	Katastarska čestica	- navedene u gornjem dijelu ove rekapitulacije
B.1.	Kat. općina	K.o. Novi – Labin
B.2.	Zemljišnoknjižni izvadak	broj: 557, 15 i 805
C.	Vlasnik	GRAD LABIN
D.	Posjednik	GRD LABIN
E.	Pravni status	Građevinsko zemljište
E.1.	Cjelina sa	Uvjetno da k.č. 288/1 k.o. Novi Labin – Lidl Labin
		<b>/ 667 m<sup>2</sup>/</b>

<b>UKUPNO- TRŽIŠNA VRIJEDNOST :</b>	<b>359.200,00 kn</b>
-------------------------------------	----------------------

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

**359.200,00 kn i/ili 47.919,25 €**

#### **Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 22. rujna 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,49594300 kn.**

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

S poštovanjem.

**Buzet: 22. rujna 2021. godine**

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

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

---

## **OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE**

- **Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.**
  
- **Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli**



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



7573\_526

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

#### RJEŠENJE

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

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

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

#### Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovani je priložio životopis, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, te ovisudno rješenje. 4 Su-8/17 od 11. siječnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kao i dokaz uplate sudske pristojbe.

Za podnositelja zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

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

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

ADRIJANA LABINJAN  
SKOK

Vrijeme potpisivanja:  
29.12.2020  
12:00:08

Predsjednica suda  
Adriana Labinjan Skok

#### Uputa o pravnom lijeku:

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

#### Dna:

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

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

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

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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





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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

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

Predsjednik suda  
 Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

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

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje  
N. Goričica 4,  
52 420 Buzet  
Mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 22. rujna 2021. godine

**GRAD LABIN**

Titov Trg 11

52 220 Labin

OIB: 19041331726

Temeljem narudžbenice GRADA LABINA zastupanog po Uspravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnina iz narudžbenice koja se definiraju kao:

1. **dio k.č. 287/5 k.o. Novi Labi u površini od 343 m<sup>2</sup>** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 557 za k.o. Novi Labin kao pašnjak u površini od 1 331 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu k.č. 287/5 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi - pašnjak u površini od 1 331 m<sup>2</sup>,
2. **dio k.č. 291/1 k.o. Novi Labi u površini od 291 m<sup>2</sup>** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 15 za k.o. Novi Labin kao pašnjak u površini od 1 069 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu k.č. 291/1 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi - pašnjak u površini od 1 069 m<sup>2</sup>,
3. **k.č. 288/4 k.o. Novi Labi u površini od 33 m<sup>2</sup>** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 805 za k.o. Novi Labin kao neplodno – nasip u površini od 33m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu k.č. 288/4 k.o. Novi Labin dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom nasip u površini od 33 m<sup>2</sup>,

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

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

**UVOD**

Temeljem narudžbenice broj: 21R0000590 od 23. rujna 2021. godine **GRADA LABINA zastupanog po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju**, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA smještenog na području grada Labina, predjela Zelenice – Starci.

Prihvativši se vještačenja izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uredenosti 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://geoportala.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 iz uvodnog dijela čine dijelove i cijele postojećih katastarskih čestica koje se Prijavnim listom koji čini sastavni dio Geodetskog elaborata površinama u prilogu sukladno Urbanističkom planu uređenja grada Labina i Presike („Službene novine Grada Labina“, broj 17/07, 07/13 i 11/15 ), pripajaju postojećoj k.č. 288/1 k.o. Novi Labin poslovne namjene ( K ).

Postojećoj k.č. 288/1 k.o. Novi Labin pripajaju se:

1. od k.č. 287/5 k.o. Novi Labin površine 1331 m<sup>2</sup> cijepa se i pripaja k.č. 288/1 k.o. Novi Labin površina od 343 m<sup>2</sup>
2. od k.č. 291/1 k.o. Novi Labin površine 1069 m<sup>2</sup> cijepa se i pripaja k.č. 288/1 k.o. Novi Labin površina od 291 m<sup>2</sup>
3. od k.č. 288/4 k.o. Novi Labin površine 33 m<sup>2</sup> k.č. 288/1 k.o. Novi Labin pripaju se cijela k.č. površina od 33 m<sup>2</sup>

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

Nekretnine se nalaze sjeverozapadno od trgovačkog centra Lidl - a te istočno 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. 287/5 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.

K.č. 291/1 k.o. Novi Labin dolazi upisana u zk. ul. broj 15 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. 288/4 k.o. Novi Labin dolazi upisana u zk. ul. broj 805 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 287/5 , 291/1 i 288/4 , 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 ), katastarske čestice definirana su kao površine gospodarske namjene sa namjenom izgradnje obrta, zanatstva, uslužnih djelatnosti, trgovina i servisa - oznake (K)-

Plan navodi sljedeće uvjete izgradnje navedenih sadržaja:

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 m<sup>2</sup>

. 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 m<sup>2</sup>,

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

- 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 granice 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.

Izvod iz UPU Labin – Presika - Korištenje i manjena površina

Izvor: [http://www.labin.hr/Files/201606/ID\\_UPU\\_LABINA%20I%20PRESIKE\\_1\\_namjena\\_PLAN.pdf](http://www.labin.hr/Files/201606/ID_UPU_LABINA%20I%20PRESIKE_1_namjena_PLAN.pdf)





Legenda:

## RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

POSTOJEĆE PLANIRANO

izgrađeno neizgrađeno



STAMBENA NAMJENA

stanovanje manje gustoće S1 stanovanje manje gustoće-niz S1\*  
stanovanje veće gustoće S2



MJEŠOVITA NAMJENA

pretežito stambena M1 pretežito poslovna M2 mješovita M3  
mješovita M4 pretežito stambena s turističko-ugostiteljskom M5



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

upravna D1 socijalna D2 zdravstvena D3 predškolska D4  
školska D5 vjerska D7



GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA



GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA

gospodarska namjena (poslovno/trgovačko/servisna) K  
pretežito poslovna/uslužna K1, pretežito trgovačka K2  
komunalno-servisna K3



GOSPODARSKA NAMJENA-TURISTIČKO-UGOSTITELJSKA  
hotel T1



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

površine za sportske građevine R1  
površine za sportske terene R2

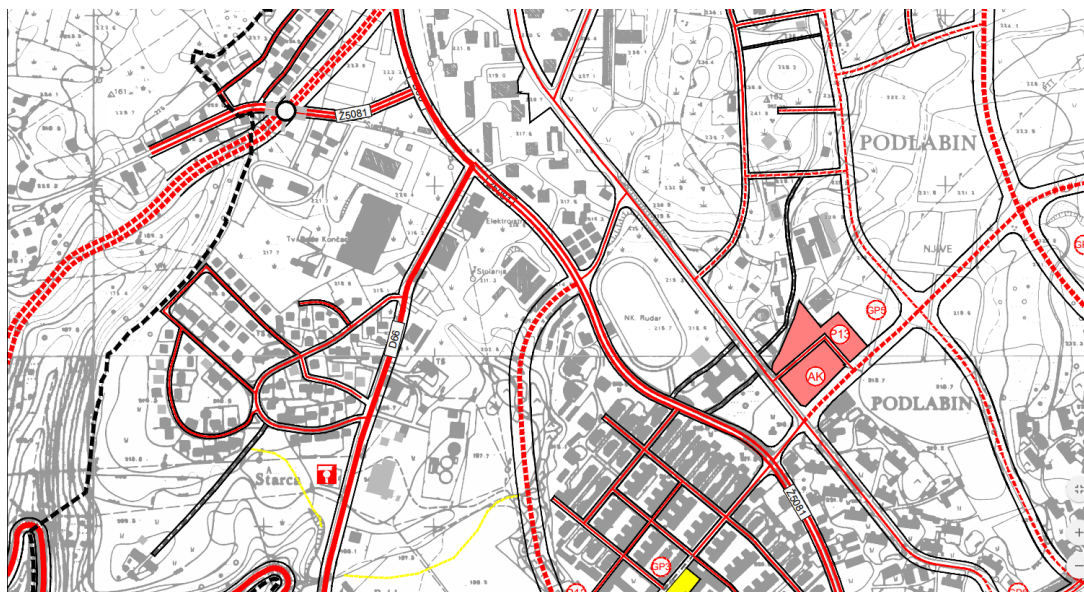


JAVNE ZELENE POVRŠINE

javni park Z1 dječje igralište Z2  
tematski park Z4

Prometnice:

Izvor: [http://www.labin.hr/Files/201606/ID\\_UPU\\_LABINA%20I%20PRESIKE\\_2A\\_promet\\_PLAN.pdf](http://www.labin.hr/Files/201606/ID_UPU_LABINA%20I%20PRESIKE_2A_promet_PLAN.pdf)



Legenda:

#### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

POSTOJEĆE	PLANIRANO	
		BRZA CESTA
		DRŽAVNA CESTA
		ŽUPANIJSKA CESTA - KOLNO-PJEŠAČKA
		ŽUPANIJSKA CESTA
		LOKALNA CESTA
		GRADSKA OBILAZNICA
		GLAVNE GRADSKE ULICE
		SABIRNE ULICE
		OSTALE ULICE
		KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE

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 nisu utvrđena.

## 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: 21R00000590 od 23.09.2021. godine.

### **1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija:**

1.3.1. Svrha izrade vještačenja:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnina radi formiranja kupoprodajne cijene.

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. rujna 2021. godine.

1.3.4. Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine izvršen je 2. rujna 2021. 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:

- Narudžbenicu.

## **2. Propisi i literatura za izradu procjene**

Izrada nalaza u pogledu tržišne vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijeće 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, Mjčica (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](http://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

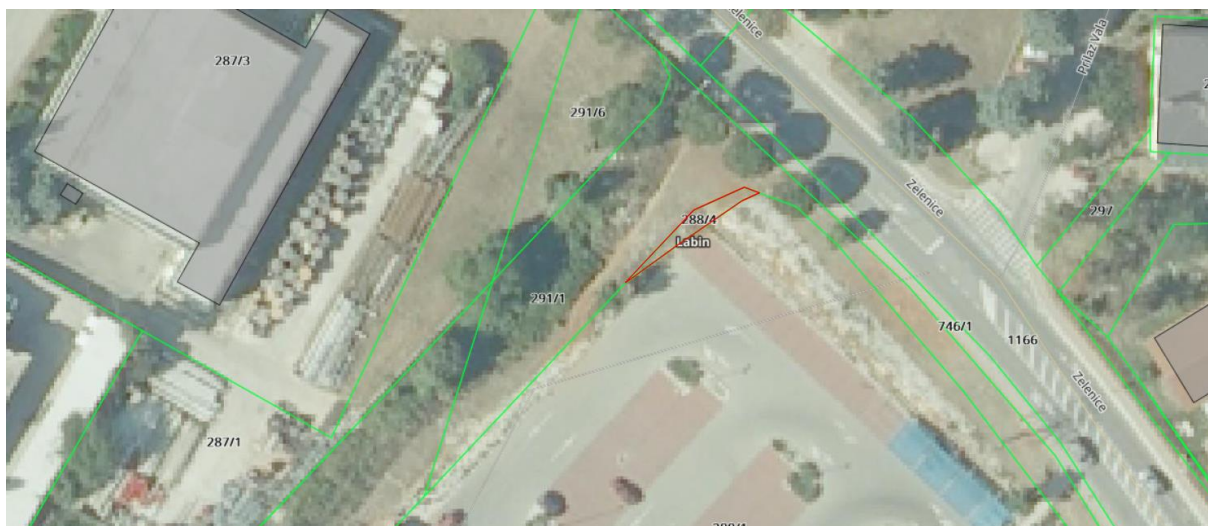
K.č. 287/5 k.o. Novi Labin nalaze se u središnjem dijelu grada Labina kako se to može iščitati iz orto foto situacije sa preklapom kopije katastarskog plana.



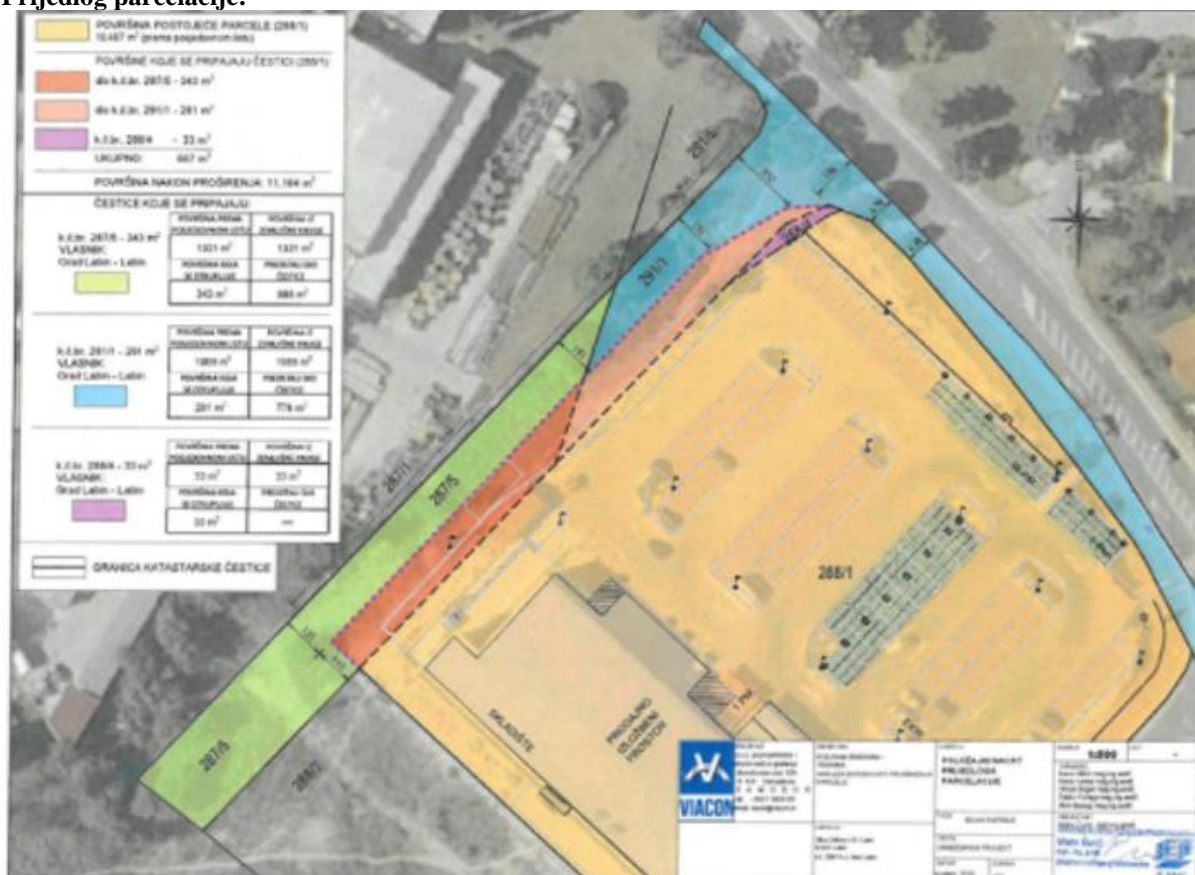
K.č. 291/1 k.o. Novi Labin



K.č. 288/4 k.o. Novi Labin



### Prijedlog parcelacije:



### 6. Opis nekretnine/a

Status: Građevinsko zemljište unutar izgrađenog dijela građevinskog područja.  
 Max. izgrađenost: Kig = 0,30  
 Kategorija po Prav. Tereti: II. kategorija  
 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 m <sup>2</sup>
- 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 čestica 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:	Ne – dijelovi postojećih čestica koji se planiraju pripojiti postojećoj k.č. 288/1 k.o. Novi Labin ne graniče sa javnim 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 predmetne čestice odnosno dijelove čestica koje se namjerava pripojiti k.č. 288/1 k.o. Novi Labin.
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 izgrađena građevinska zemljišta istih prostorno-planskih pokazatelja.

### 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 nekretnine k.č. 287/5, 291/1 i 288/4 k.o. Novi Labin kao i dijelovi k.č. 287/5, 291/1 koje se želi pripojiti k.č. 288/1 k.o. Novi Labin nisu se 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 koristiti sukladno postavkama UPU – a odnosno pripojiti postojećoj k.č. 288/1 k.o. Novi Labin.

### 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 za 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 TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA

### 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 tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

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

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

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

### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća , kuća u nizu, stanova , garaža , pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, 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 tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene ( kupovine) poredbenih nekretnina.

### **Prihodovan metoda**

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

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću 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 tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama ne 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 drugo 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 metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

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

### **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 ću 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.
  - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članka 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.

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

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

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

U bližem okruženju procjenjivanog zemljišta ne postoje relevantni podaci ( ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) slijedom čega sam u širem okruženju sa sličnih poredbenih područja, istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja pribavio podatke o kupovinama zemljišta gospodarske namjene kakve je uostalom namjene zemljište za koje se radi ovaj elaborat. Na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> u širem okruženju ima registriranih kupovina zemljišta koje sa procjenjivanim nekretninama imaju dovoljno podudarnih obilježja ( čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15), sa sve kako slijedi.

Cijene poredbenih nekretnina :

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor	
					m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup>	( datum)	
1.	750/44/45	Novi Labin	1 166 475	GZ	2 034	1 117 900	549,60	24.07.2019.	
2.	4192/4	Poreč	1 279 146	GZ	2 568	1 521 600	592,52	08.04.2020.	
3.	4200/1	Poreč	1 197 500	GZ	1 856	1 157 377	623,58	30.01.2019.	
4.	2571/2	Novigrad	1 456 277	GZ	1 962	908 511	463,05	05.02.2021.	
Prosjek							557,19		
							+/-30%		
							390,04 – 724,34		

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ću ih uzeti daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta.

Četiri kupovine su dovoljne za izračun cijene procjenjivanog zemljišta. ( Članak 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

Dakle u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

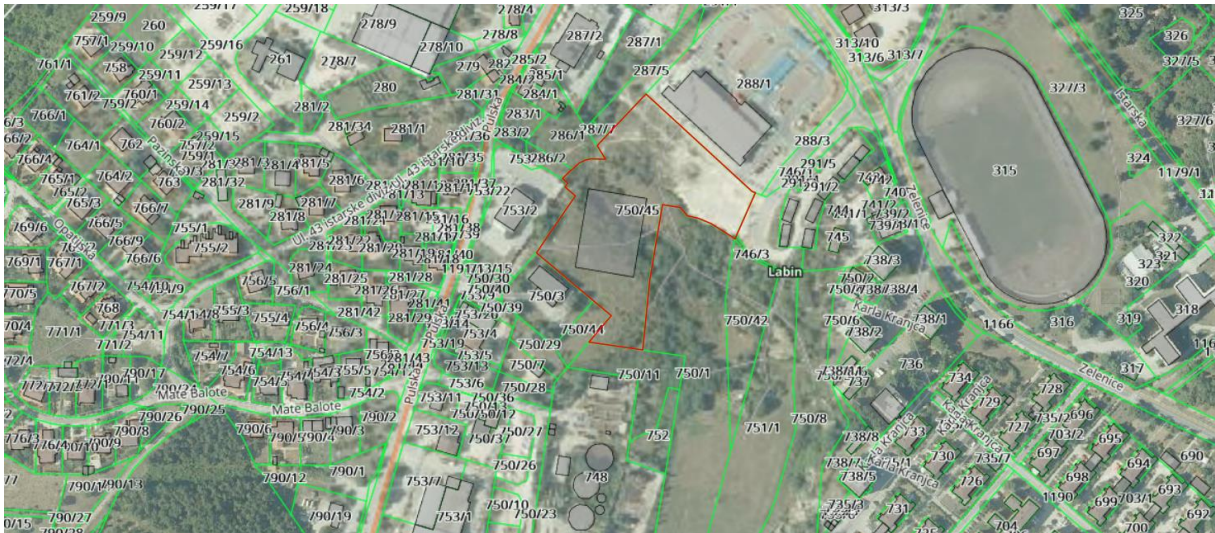
Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
---------	------------------------	--------------------	--------	---------	----------	--------	--------	--------

					m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup>	( datum)
1.	750/44/45	Novi Labin	1 166 475	GZ	2 034	1 117 900	549,60	24.07.2019.
2.	4192/4	Poreč	1 279 146	GZ	2 568	1 521 600	592,52	08.04.2020.
3.	4200/1	Poreč	1 197 500	GZ	1 856	1 157 377	623,58	30.01.2019.
4.	2571/2	Novigrad	1 456 277	GZ	1 962	908 511	463,05	05.02.2021.

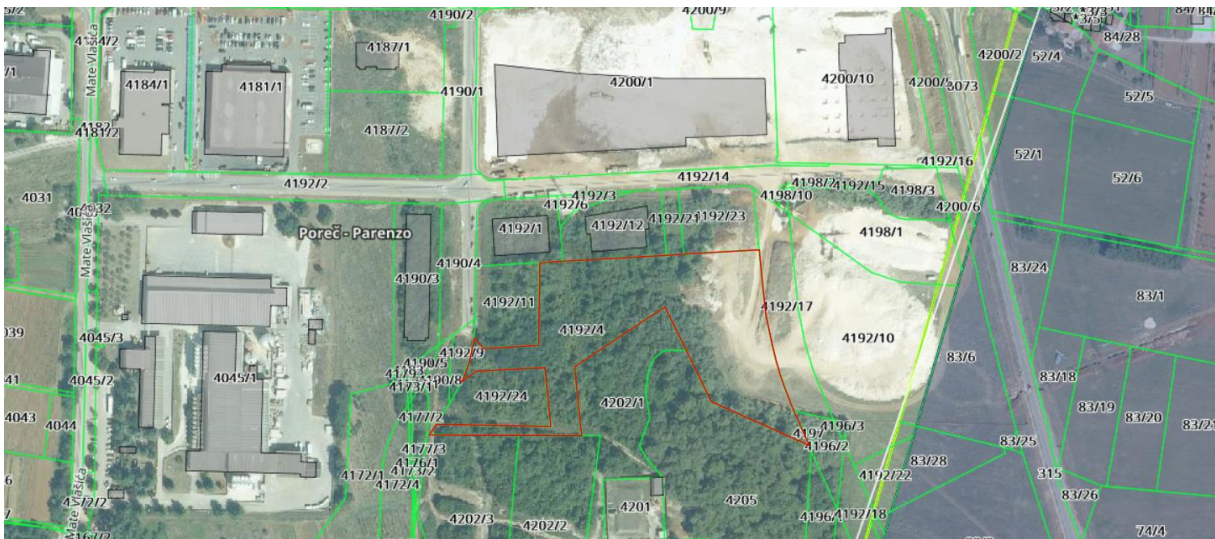
### Razmatranje poredbenih nekretnina građevinskog zemljišta gospodarske namjene

#### Razmatranje

#### 1/ K.č. 750/44/45 k.o. Novi Labin – gospodarska namjena, Oznake K



#### 2/ K.č. 4192/4 k.o. Poreč - gospodarska namjena, Oznake K



#### 3/ K.č. 4200/1 k.o. Poreč - gospodarska namjena, Oznake K





#### 4/ K.č. 2571/2 k.o. Novigrad - gospodarska namjena, Oznake K



#### Pristup procjeni

**Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine 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 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju.

- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta ( zemljišta). utvrđivanja tržišne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara ( članak 8. stavak 1. Pravilnika ).

### 3) Ocjena kvalitativnih obilježja

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

Potrebno je istaći da se postupkom izjednačenja cijena korištenjem koeficijenata za preračunavanju izraženih u postotku (%) kako bismo uzeli u obzir razlike kvalitativnih i kvantitativnih obilježja usporedivih zemljišta sa procjenjivanim umnoškom površine zemljišta, vrijednosti zemljišta i koeficijenta navedenih obilježja dolazi se do tržišne vrijednosti procjenjivanog zemljišta.


Za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju ista obilježja koeficijent za preračunavanje je 1,00 i cijena se ne mijenja odnosno mijenja za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošija ili bolja obilježja od usporedive nekretnine.

Pozitivni koeficijent za preračunavanje znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenata za preračunavanje ima negativan predznak.

### Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 22. rujna 2021. godine.

Ažurirano .. 09.07.2021. godine

Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
7			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
79								
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
84								
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

**A/ Procjena dijela k.č. 287/5 k.o. Novi Labin površine 343 m<sup>2</sup>**

Površina zemljišta – okućnice

343 m<sup>2</sup> – površina zemljišta koje se prema parcelacijom elaboratu spaja sa zemljište k.č. 288/1 k.o. Novi Labin na kojem tvrtka LIDL HRVATSKA d.o.o. Zagreb ima market – Lidl Labin

Kategorija zemljišta

II. kategorija

Kis max.

1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--	-----------------	-----------------	--------------	-----------------

**A/ Opći podaci**

2.	Lokacija zemljišta Labin, Zelenice	G. Labin Labin	G. Poreč Facinka, Poreč	G. Poreč Facinka, Poreč	G. Novigrad Bužinija, Novigrad 2571/2 Novigrad
	dio k.č. 287/5	750/44/45	4192/4	4200/1	
	K.o. Novi Labin	Novi Labin	Poreč	Poreč	Novigrad
	Datum zaključenja ugovora	24.07.2019.	08.04.2020.	30.01.2019.	05.02.2021
3.	Izvor podataka <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor

4.	Površina zemljišta – 343	2 034	2 568	1 856	1 962
5.	Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	549,60 kn/m <sup>2</sup>	592,52 kn/m <sup>2</sup>	623,58 kn/m <sup>2</sup>	463,05 kn/m <sup>2</sup>
6.	Kategorija zemljišta				
	II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena – K	K	K	K	K
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	<b>549,60 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>592,52 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>623,58 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>463,05 kn/m<sup>2</sup></b>

**B/ Međuvremensko izjednačenje cijena**

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	103,98	115,90	100,59	115,71
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 22. rujna 2021.. ( Ostalo ) Korekcija za period Q1/2021 – Q3/2021 = 115,71+ 2,00 = 117,71	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>
11.	Faktor korekcije B/A	1,13	1,02	1,17	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>				

<b>621,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>604,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>730,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>472,00 kn/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

**C/ Interaktivno izjednačenje cijena**

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20	1,20	1,20	1,20
		<b>1,00 = +0,00 %</b>	<b>1,00 = +0,00 %</b>	<b>1,00 = +0,00 %</b>	<b>1,00 = +0,00 %</b>
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika II. kategorija Koeficijent za preračunavanje	II. kategorija + 0,00	II. kategorija + 0,00	I. kategorija -20,00	I. kategorija -20,00

21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna lokacija				
	Dobra lokacija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+ 0,00	+ 0,00	+0,00
	Lijepi krajolik, blizina morske obale ili rijeke				
	NE	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	- zaštićenog dijela prirode...				
	Ne – Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina				
	Do 10 %.....+/- 0,05				
	Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15				
	Kosina do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Klizište				
	Ne .....+/- 0,05				
	Da .....+/- 0,05 – 0,50				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Da – poplavno područje
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 20,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Drvena masa				
	Rundo blago				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Prometna povezanost				
	Uređen pristup.....+/-10,00 %				
	Pristup..... +/-0,00 %				
	Bez pristupa .....+/-10,00 %				
	Bez pristupa	Pristup	Pristup	Pristup	Pristup
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
28.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, nepravilan izgrađen-				
	iskoristiv, nepravilan izdužen –				
	neiskoristiv				
	Pravilan – iskoristiv	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
		- iskoristiv za	- iskoristiv za	- iskoristiv za	- iskoristiv za
		gradnju	gradnju	gradnju	gradnju
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+0,00

29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
<b>30.</b>	<b>Kontrola</b>				
	Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	<b>-5,00 %</b>	<b>- 5,00 %</b>	<b>-25,00%</b>	<b>-5,00 %</b>
31.	Ukupno korigirana cijena	<b>590,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>574,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>548,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>448,00 kn/m<sup>2</sup></b>
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4)/4 = ( kn/m <sup>2</sup> )		<b>540,00 kn/m<sup>2</sup></b>		

**D/ Kontrola – statistička obrada podataka**

33.	Prosjek	<b>540,00 kn/m<sup>2</sup> - zaokruženo 540,00 kn/m<sup>2</sup></b>			
	Medijan	<b>- 561,00 -</b>			
34.	Apsolutno odstupanje od medijana	29,00	13,00	13,00	113,00
35.	Relativno odstupanje od medijana ( %)	5,16	2,31	2,31	20,14
36.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	841,00	169,00	169,00	12.769,00
37.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 36: 4 )		3.487,00		
38.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		59,05		
39.	Dvostruka standardna devijacija		118,10		
40.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
41.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak 1:**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost promatranog dijela k.č. 287/5 k.o. Novi – Labin iznosi **540,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno 343 m<sup>2</sup> x 540,00 kn/m<sup>2</sup> = 185.220,00 kn.**

**Tržišna vrijednost 343/1331 dijela k.č. 287/5 k.o. Novi Labin  
( zaokružena vrijednost ) iznosi = 185.000,00 kn.**

## Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- 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.

**B/ Procjena dijela k.č. 291/1k.o. Novi Labin površine 291 m<sup>2</sup>**

Površina zemljišta – okućnice 291 m<sup>2</sup> – površina zemljišta koje se prema parcelacijom elaboratu spaja sa zemljište k.č. 288/1 k.o. Novi Labin na kojem tvrtka LIDL HRVATSKA d.o.o. Zagreb ima market – Lidl Labin

Kategorija zemljišta II. kategorija

Kis max. 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--	-----------------	-----------------	--------------	-----------------

<b>A/ Opći podaci</b>					
2.	Lokacija zemljišta Labin, Zelenice	G. Labin Labin	G. Poreč Facinka, Poreč	G. Poreč Facinka, Poreč	G. Novigrad Bužinija, Novigrad 2571/2 Novigrad
	dio k.č. 291/1	750/44/45	4192/4	4200/1	
	K.o. Novi Labin	Novi Labin	Poreč	Poreč	Novigrad
	Datum zaključenja ugovora	24.07.2019.	08.04.2020.	30.01.2019.	05.02.2021
3.	Izvor podataka <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta – 291	2 034	2 568	1 856	1 962
5.	Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	549,60 kn/m <sup>2</sup>	592,52 kn/m <sup>2</sup>	623,58 kn/m <sup>2</sup>	463,05 kn/m <sup>2</sup>
6.	Kategorija zemljišta II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena – K	K	K	K	K
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	<b>549,60 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>592,52 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>623,58 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>463,05 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	103,98	115,90	100,59	115,71
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 22. rujna 2021.. ( Ostalo ) Korekcija za period Q1/2021 – Q3/2021 = 115,71+ 2,00 = 117,71	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>
11.	Faktor korekcije B/A	1,13	1,02	1,17	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>	<b>621,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>604,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>730,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>472,00 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	<b>1,00 = +0,00 %</b>	<b>1,00 = +0,00 %</b>	<b>1,00 = +0,00 %</b>	<b>1,00 = +0,00 %</b>
15.	Aronacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				

	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	II. kategorija	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	-20,00	-20,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna lokacija				
	Dobra lokacija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+ 0,00	+ 0,00	+0,00
	Lijepi krajolik, blizina morske obale ili rijeke				
	NE	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	- zaštićenog dijela prirode...				
	Ne – Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina				
	Do 10 %.....+/- 0,05				
	Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15				
	Kosina do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25,	Klizište				
	Ne .....+/- 0,05				
	Da .....+/- 0,05 – 0,50				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Da – poplavno područje
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 20,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Drvena masa				
	Rundo blago				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
27.	Prometna povezanost				
	Uređen pristup.....+/-10,00 %				
	Pristup..... +/-0,00 %				
	Bez pristupa .....+/-10,00 %				



	Bez pristupa Koeficijent za preračunavanje	Pristup -5,00	Pristup -5,00	Pristup -5,00	Pristup -5,00
28.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan – iskoristiv	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju +0,00
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+0,00
29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
<b>30.</b>	<b>Kontrola</b>				
	Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	<b>-5,00 %</b>	<b>- 5,00 %</b>	<b>-25,00%</b>	<b>-5,00 %</b>
31.	Ukupno korigirana cijena	<b>590,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>574,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>548,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>448,00 kn/m<sup>2</sup></b>
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4)/4 = ( kn/m <sup>2</sup> )		<b>540,00 kn/m<sup>2</sup></b>		
<b>D/</b>	<b>Kontrola – statistička obrada podataka</b>				
33.	Prosjek	<b>540,00 kn/m<sup>2</sup> - zaokruženo 540,00 kn/m<sup>2</sup></b>			
	Medijan	<b>- 561,00 -</b>			
34.	Apsolutno odstupanje od medijana	29,00	13,00	13,00	113,00
35.	Relativno odstupanje od medijana ( %)	5,16	2,31	2,31	20,14
36.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	841,00	169,00	169,00	12.769,00
37.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 36: 4 )		3.487,00		
38.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		59,05		
39.	Dvostruka standardna devijacija		118,10		
40.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
41.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak 1:**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost promatranog dijela k.č. 291/1 k.o. Novi – Labin iznosi **540,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno 291 m<sup>2</sup> x 540,00 kn/m<sup>2</sup> = 157.140,00 kn.**

**Tržišna vrijednost 291/1060 dijela k.č. 291/1 k.o. Novi Labin**

**( zaokružena vrijednost ) iznosi = 157.000,00 kn.**

## Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- 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.

**C/ Procjena K.Č. 288/4 k.o. Novi Labin površine 33 m<sup>2</sup>**

Površina zemljišta – okućnice 33 m<sup>2</sup> – površina zemljišta koje se prema parcelacijom elaboratu spaja sa zemljište k.č. 288/1 k.o. Novi Labin na kojem tvrtka LIDL HRVATSKA d.o.o. Zagreb ima market – Lidl Labin

Kategorija zemljišta II. kategorija

Kis max. 1,20

		<b>Usporedba 1.</b>	<b>Usporedba 2.</b>	<b>Usporedba 3.</b>	<b>Usporedba 4.</b>
--	--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

**A/ Opći podaci**

2.	Lokacija zemljišta Labin, Zelenice	G. Labin Labin	G. Poreč Facinka, Poreč	G. Poreč Facinka, Poreč	G. Novigrad Bužinija, Novigrad
	K.č. 288/4	750/44/45	4192/4	4200/1	2571/2
	K.o. Novi Labin	Novi Labin	Poreč	Poreč	Novigrad
	Datum zaključenja ugovora	24.07.2019.	08.04.2020.	30.01.2019.	05.02.2021
3.	Izvor podataka <a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta – 33	2 034	2 568	1 856	1 962
5.	Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	549,60 kn/m <sup>2</sup>	592,52 kn/m <sup>2</sup>	623,58 kn/m <sup>2</sup>	463,05 kn/m <sup>2</sup>
6.	Kategorija zemljišta II. kategorija	II. kategorija	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena – K	K	K	K	K
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	<b>549,60 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>592,52 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>623,58 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>463,05 kn/m<sup>2</sup></b>

**B/ Međuvremensko izjednačenje cijena**

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	103,98	115,90	100,59	115,71
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 22. rujna 2021.. ( Ostalo ) Korekcija za period Q1/2021 – Q3/2021 = 115,71+ 2,00 = 117,71	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>	<b>117,71</b>
11.	Faktor korekcije B/A	1,13	1,02	1,17	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>				

<b>621,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>604,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>730,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>472,00 kn/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

**C/ Interaktivno izjednačenje cijena**

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20	1,20	1,20	1,20
		<b>1,00 =</b> <b>+0,00 %</b>	<b>1,00 =</b> <b>+0,00 %</b>	<b>1,00 =</b> <b>+0,00 %</b>	<b>1,00 =</b> <b>+0,00 %</b>
15.	Aronacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE	NE	NE	NE	NE

16.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
17.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
18.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
19.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
20.	Koeficijent za preračunavanje Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	II. kategorija	II. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	-20,00	-20,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrсна lokacija				
	Dobra lokacija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+ 0,00	+ 0,00	+0,00
	Lijepi krajolik, blizina morske obale ili rijeke				
	NE	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - Ne				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode...				
	Ne – Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
24.	Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 Kosina do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
25.	Klizište Ne .....+/- 0,05 Da .....+/- 0,05 – 0,50 Ne				
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	Da – poplavno područje + 20,00

26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rundo blago Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
27.	Prometna povezanost Uređen pristup..... +/-10,00 % Pristup..... +/-0,00 % Bez pristupa ..... +/-10,00 % Bez pristupa Koeficijent za preračunavanje	Pristup -5,00	Pristup -5,00	Pristup -5,00	Pristup -5,00
28.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan – iskoristiv Koeficijent za preračunavanje	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju +0,00
29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
<b>30.</b>	<b>Kontrola</b> Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	<b>-5,00 %</b>	<b>- 5,00 %</b>	<b>-25,00%</b>	<b>-5,00 %</b>
31.	Ukupno korigirana cijena	<b>590,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>574,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>548,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>448,00 kn/m<sup>2</sup></b>
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4)/4 = ( kn/m <sup>2</sup> )		<b>540,00 kn/m<sup>2</sup></b>		
<b>D/</b>	<b>Kontrola – statistička obrada podataka</b>				
33.	Prosjek Medijan		<b>540,00 kn/m<sup>2</sup> - zaokruženo 540,00 kn/m<sup>2</sup></b> <b>- 561,00 -</b>		
34.	Apsolutno odstupanje od medijana	29,00	13,00	13,00	113,00
35.	Relativno odstupanje od medijana (%)	5,16	2,31	2,31	20,14
36.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	841,00	169,00	169,00	12.769,00
37.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 36: 4 )		3.487,00		
38.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		59,05		
39.	Dvostruka standardna devijacija		118,10		
40.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
41.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak 1:**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 288/4 k.o. Novi – Labin iznosi **540,00 kn/m<sup>2</sup>, odnosno 33 m<sup>2</sup> x 540,00 kn/m<sup>2</sup> = 17.820,00 kn.**

**Tržišna vrijednost k.č. 33 k.o. Novi Labin ( zaokružena vrijednost ) iznosi = 17.200,00 kn.**

Napomena:

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

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- 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.

#### **IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA**

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

#### **PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMBENOG ELABORATA**

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

Izvještaj 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 22. rujna 2021. 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 potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog 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 nekretnini.

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/a dana 22. rujna 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je je **7,49594300 kn.**

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

## Prilozi:

- Foto elaborat nekretnine na dan očevida
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 557 za k.o. Novi Labin
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 15 za k.o. Novi Labin
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 805 za k.o. Novi Labin
- Posjedovni list broj 963 k.o. Novi Labin
- Kopija katastarskog plana za k.č. 287/5 k.o. Novi Labin
- Kopija katastarskog plana za k.č. 291/1 k.o. Novi Labin
- Kopija katastarskog plana za k.č. 288/4 k.o. Novi Labin
- Prijedlog parcelacije i objedinjavanja
- Popis površina
- Izvod iz PPUG Labina

**Buzet: 22. rujna 2021. godine**

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

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

**Ante Bandić, ing. građ.**

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

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

**Naručitelj: GRAD LABIN**

**Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za  
gradnju**

**Titov trg 11**

**52 220 Labin**

**OIB: 7748996925**

Elaborat broj : 2021-09-22-01

**FOTO ELABORAT**

K.Č. 287/5, 291/1 i 288/4 K.O. NOVI LABIN

**Buzet: 22. rujna 2021. godine**

**Snimio i posložio:**

**Ante Bandić, ing. građ.**

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

1.	Slika 1. Lice mjesta, Labin, Lidl Pogled na k.č. 291/1 i 297/5 k.o. Novi Labin
----	---



2.	Slika 2. Pogled
----	-----------------





3.	Slika 3. Pogled na k.č. 291/1 i 297/5 k.o. Novi Labin
----	---



4.	Slika 3. Pogled na k.č. 288/4 k.o. Novi Labin
----	---



<b>Snimio i posložio:</b> Ante Bandić, ing. građ. – Labin, 22. rujna 2021. godine	<b>List 41 ( 2 )</b>
---	----------------------



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uložka: 557

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1808/2020  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31/5	DVORIŠTE (KPU - PODULOŠCI 161, 270, 300, 520, 796, 818, 888, 910, 1005, 1228, 1328, 1339, 1363, 1424, 1747, 1767, 1841, 1925, 2152)			3711	
2.	31/18	STAMBENA ZGRADA			400	
3.	144/6	PAŠNJAK			317	
4.	209/1	PAŠNJAK			119	
5.	209/2	PAŠNJAK			1529	
6.	287/1	PAŠNJAK			2420	
7.	287/4	PAŠNJAK			110	
8.	287/5	PAŠNJAK			1331	
9.	287/8	PAŠNJAK			399	
10.	445/2	NEPLODNO, PUT			915	
11.	456/7	NEPLODNO - PUT			897	
12.	624/1	DVORIŠTE			4512	
13.	624/3	DVORIŠTE			257	
14.	624/4	CESTA			870	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>17787</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Prik. 27. travnja 2000. godine, broj: Z.678/00. Temeljem prijavnog lista sa kopijom plana Ureda za katastarsko geodetske poslove Ispostava Labin, od dana 06. rujna 1999. godine, klasa: 932-07/00-01/407, zabilježuje se da je kuća na k.č. 31/18 upisana bez priložene građevne i uporabne dozvole.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 557**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD LABIN	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uložka: 15

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3782/2006  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	291/1	PAŠNJAK			1069	
2.	291/6	PAŠNJAK			337	
		UKUPNO:			1406	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD LABIN	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uložka: 805

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11027/2019  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	288/3	NEPLODNO NASIP			810	Pripis iz uložka 754
2.	288/4	NEPLODNO NASIP			33	Pripis iz uložka 754
		<b>UKUPNO:</b>			<b>843</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD LABIN	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.09.2005. broj Z-2392/2005 Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti, zaključenog u Labinu, dana 13. rujna 2005.g., na teret nekr. u A - I dio, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodova komunalne infrastrukture, u korist: <b>GRAD LABIN</b>		PRENESENO IZ Z. K.U.L.754 OVE K.O.
1.2	Zaprimljeno 29.09.2006. broj Z-2948/06 Temeljem prijavnog lista sa kopijom plana Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Labin, od 04. rujna 2006. godine, klasa: UP/I-932-07/06-02/174 i Potvrde izdane od strane Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Labin, od 14. rujna 2006. godine, klasa: 350-01/06-01/345, urbroj: 2163-09/05-06-2, zabilježuje se da se uslijed cijepanja k.č. 288 u A.I. dio, teret upisan pod st. 1.1. sada odnosi na novonastale k.č. 288/3 i 288/4.		PRENESENO IZ Z. K.U.L.754 OVE K.O.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2021.



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.09.2021. 23:38

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVI LABIN (Mbr. 316580)

Posjedovni list: 963

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD LABIN - LABIN, LABIN (VLASNIK)	19041331726

#### 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
		2/1	MARCILNICA	222	2		
			PAŠNJAK	222			
		2/6	MARCILNICA	337	2		
			PAŠNJAK	337			
		2/8	MARCILNICA	330	2		
			PUT	330			
		2/11	MARCILNICA	567	2		
			PROLAZ	567			
		2/12	MARCILNICA	15	2		
			PAŠNJAK	15			
		3/4	MARCILNICA	22	1		
			PAŠNJAK	22			
		5/1	MARCILNICA	2257	1		
			PUT	2257			
		5/2	MARCILNICA	5	1		
			OSTALO NEPLODNO	5			
		5/10	MARCILNICA	121	1		
			PAŠNJAK	121			
		5/14	MARCILNICA	86	1		
			PAŠNJAK	86			
		5/16	MARCILNICA	116	1		
			PAŠNJAK	116			
		5/18	MARCILNICA	77	1		
			PAŠNJAK	77			
		6/2	MARCILNICA	21	4		
			ORANICA	21			

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
		281/15	LABIN	434	6		
			DVORIŠTE	434			
		281/16	VINEŽ	365	6		
			GRADILIŠTE	365			
		281/17	STARCA	74	6		
			PUT	74			
		281/21	VINEŽ	35	6		
			GRADILIŠTE	35			
		281/23	VINEŽ	58	6		
			GRADILIŠTE	58			
		281/28	STARCA	130	6		
			GRADILIŠTE	130			
		281/30	STARCA	3378	6		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3378			
		281/32	STARCA	133	12		
			OSTALO NEPLODNO	133			
		281/35	STARCA	342			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	342			
		281/36	STARCA	460			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	460			
		281/38	STARCA	12			
			PUT	12			
		281/39	STARCA	7			
			PUT	7			
		281/41	STARCA	110			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	110			
		281/42	STARCA	615			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	615			
		281/43	STARCA	478			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	478			
		281/44	STARCA	31			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	31			
		287/1	STARCA	2420	83		
			PAŠNJAK	2420			
		287/4		110	83		
			PAŠNJAK	110			
		287/5		1331	6		
			PAŠNJAK	1331			
		287/8		352	6		
			PAŠNJAK	352			
		288/3		810	6		
			NASIP	810			
		288/4		33	6		
			NASIP	33			

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
		291/1		1069	6		
			PAŠNJAK	1069			
		291/2	47 GARAŽA I PROLAZ	2100	4		
			GARAŽA I PROLAZ	2100			
		291/6		337	6		
			PAŠNJAK	337			
		293/2	KATURE	40	4		
			PUT	40			
		294/1	PRILAZ VALA	313	6		
			KUĆA, Labin, PRILAZ VALA 7	61			
			DVORIŠTE	252			
		295	KATURE	251	6		
			PUT	40			
			ORANICA	211			
		296/1	KATURE	3359	4		
			PUT	3359			
		298/1	KATURE	2666	4		
			PUT	2666			
		298/4	KATURE	18	6		
			GARAŽA, KATURE	18			
		299/1	KATURE	2673	6		
			PUT	2673			
		299/3	SENARI	19	11		
			OSTALO NEPLODNO	19			
		299/4	SENARI	47	11		
			OSTALO NEPLODNO	47			
		299/5	SENARI	18	11		
			OSTALO NEPLODNO	18			
		300	KATURE	1973	6		
			PAŠNJAK	1973			
		302/2	KATURE	40	6		
			PAŠNJAK	40			
		313/1	PRILAZ VALA	1306	7		
			DVORIŠTE	1306			
		313/2	KATURE	207	6		
			GARAŽA, KATURE	207			
		313/7	PRILAZ VALA	272	6		
			DVORIŠTE	272			
		314/2	KATURE	73	6		
			NASIP	73			
		315	ZELENICE	17872	7		
			POSLOVNE I SPORTSKO-REKREACIJSKE ZGRADE (OPĆE), Labin, ZELENICE 45	189			
			STADION	14599			
			DVORIŠTE	2912			
			PARKIRALIŠTE	172			





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVI LABIN, 316580  
k.č. br.: 287/5

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.09.2021



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVI LABIN, 316580  
k.č. br.: 291/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.09.2021



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVI LABIN, 316580  
k.č. br.: 288/4

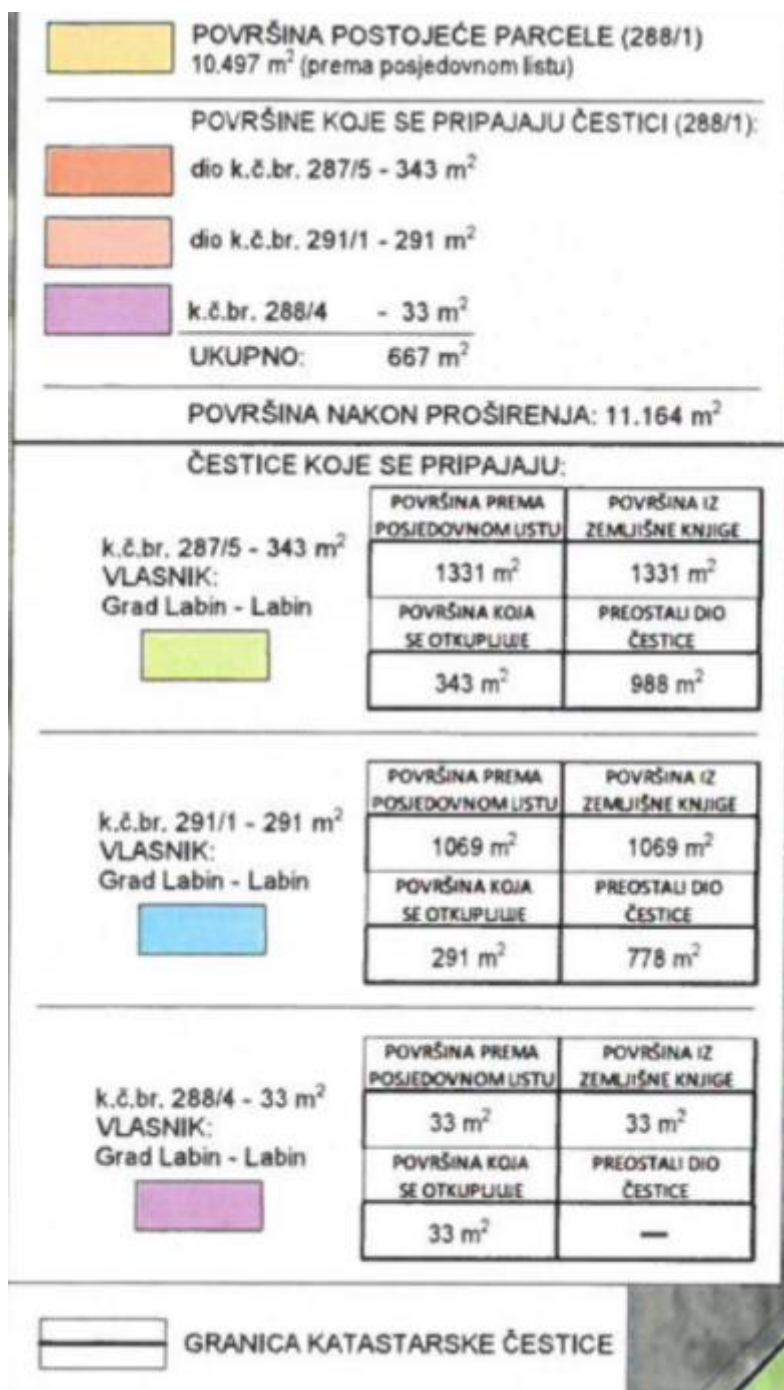
### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.09.2021



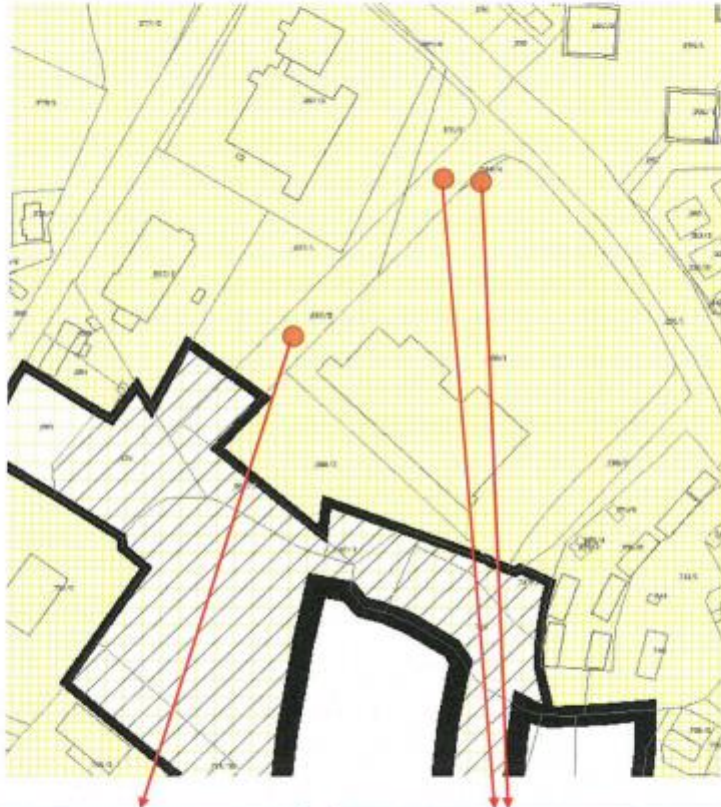


 <p>IZRAĐIVAČ d.o.o. za projektiranje i stvari nadzor gradnje Skandrovčev put 32A 10 430 Damadovec S A M O B O R tel. +385 1 5628 361 email: viacon@viacoin.hr</p>	<p>GRABEVINA POSLOVNA GRABEVINA - TRGOVINA ANALIZA IZVEDIVOSTI PROŠIRENJA PARCELE</p>	<p>SADRŽAJ <b>POLOŽAJNI NACRT PRIJEDLOGA PARCELACIJE</b></p>	<p>MIKRO <b>1:500</b></p>	<p>LIST -</p>
			<p>FAZA IDEJNO RJEŠENJE</p>	<p>SURADNICI: Ivana Vikić mag.ing.aedf. Ivana Čestak mag.ing.aedf. Ivkoje Bogel mag.ing.aedf. Željko Požega mag.ing.aedf. Alen Haseg mag.ing.aedf.</p>
<p>LIPACIJA Ulica Zelenica 41, Labin 52220 Labin t.č. 288/1 k.č. Novi Labin</p>	<p>VRSTA GRAĐEVINSKI PROJEKT</p>	<p>BATUM studeni, 2020.</p>	<p>OSRKA —</p>	<p>PROJEKTANT Mate Čurić, dipl.ing. građ. POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTIMA <b>Mate Čurić</b> dipl.ing. građ. Ovlaštenik inženjer građevinarstva</p>
				

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA LABINA

("Službene novine Grada Labina" broj 15/04. , 04/05. , 17/07. , 09/11. , 01/12. i 03/20.)

Izvod iz kartografskog prikaza broj 4.4. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA  
za potrebe procijene vrijednosti nekretnina: k.č. 287/5, k.o. 291/1 i k.č. 288/4 sve k.o. Novi Labin



Položaj k.č. 287/5 k.o. Novi Labin  
(unutar granice građevinskog područja  
naselja Labin – većim dijelom izgrađeni  
dio, a manjim dijelom neizgrađeni  
neuređeni dio)

Položaj k.č. 291/1 i k.č. 288/4 obje k.o.  
Novi Labin (unutar granice  
građevinskog područja naselja Labin –  
izgrađeni dio)

Potpis ovlaštene osobe:  
Anamarija Lukšić, dipl.ing.grad.

