

**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: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.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****NEKRETNINA:****K.Č. 838/7 K.O. SANTALEZI ( K.Č. 1492/7 K.O. NOVI LABIN)****LOKACIJA:****GRAD LABIN, NASELJE MARCILNICA****ELABORAT BROJ: 2022-06-24-03****SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE CIJENE PRAVA GRAĐENJA NA ROK OD  
99. GODINA RADI GRADNJE OBITELJSKE KUĆE UZ  
MOGUĆNOST OTKUPA NEKRETNINE NAKON 10.  
GODINA OD ZAKLJUČENJA UGOVORA O PRAVU  
GRAĐENJA****PROCJEMBENI ELABORAT  
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA NA K.Č. 838/7 K.O.  
SANTALEZI NA ROK OD 99. GODINA**

U Buzetu, 30. lipnja 2022. godine

Procjenu izradio

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

# S A D R Ź A J

|     |   |         |
|-----|---|---------|
| 1.  | Naslovnica  | str. 1. |
| 2.  | Sadržaj   | str. 2. |
| 3.  | Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene              | str. 3. |
| 4.  | Opća dokumentacija - ovlaštenje   | str. 5. |
| 5.  | Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine                  | str. 6. |
| 6.  | Rješenje ŽS Pula, broj: 4Su -21/09 - od 11. ožujka 2021. godine                     | str. 8. |
| 7.  | Uvod  | str.10. |
| 8.  | Opće informacije o predmetu procjene  | str.10. |
| 9.  | Raspoloživa dokumentacija   | str.10. |
| 10. | Podaci o predmetu procjene  | str.10. |
| 11. | Vrsta predmeta procjene   | str.10. |
| 12. | Katastarska općina , katastarska četica i zk. ul. predmeta procjene:                | str.11. |
| 13. | Podaci iz zemljišne knjige ( gruntovno stanje)                                      | str.11. |
| 14. | Podaci iz katastra zemljišta  | str.12. |
| 15. | Kopija katastarskog plana   | str.12. |
| 16. | Geodetska identifikacija  | str.12. |
| 17. | Podaci o naručitelju  | str.12. |
| 18. | Podaci iz narudžbe i realizacije  | str.12. |
| 19. | Upravno pravno stanje – status nekretnine   | str.13. |
| 20. | Propisi i literatura za izradu nalaza   | str.13. |
| 21. | Opis nekretnine   | str.13. |
| 22. | Porezno stanje nekretnine   | str.14. |
| 23. | Opći vrijednosni odnosi na tržištu  | str.14. |
| 24. | Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine – prava građenja                         | str.14. |
| 25. | Način izrade procjene vrijednosti prava građenja – odabir metode                    | str.14. |
| 26. | Procjena prava građenja   | str.15. |
| 27. | Kamatna stopa na nekretnine ( p)  | str.15. |
| 28. | Kamata na pravo građenja ( pg)  | str.15. |
| 29. | Multiplikator za kapitalizaciju – faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (M) | str.15. |
| 30. | Kamata ne nekretninu ( K)   | str.15. |
| 31. | Kamata na pravo građenja ( Kg)  | str.15. |
| 32. | Razlika kamata ( Kr)  | str.15. |
| 33. | Procjena vrijednosti prava građenja ( Vpg )   | str.15. |
| 34. | Godišnji anuitet  | str.16. |
| 35. | Mjesečni anuitet  | str.16. |
| 36. | Izjava vještaka - procjenitelja   | str.16. |
| 37. | Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata                                     | str.16. |
| 38. | Prilozi   | str.18. |
| 39. | Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul.1419 za k.o. Santalezi                          | str.18. |
| 40. | Posjedovni list broj 963 za k.o. Novi Labin ( Izvod )                               | str.20. |
| 41. | Kopija katastarskog plana za k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin                            | str.23. |
| 42. | Zadatak i svrha elaborata   | str.24. |
| --- | -----   | -----   |

**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**

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

Titov trg 11, 52 220 Labin

OIB: 7748996925

## ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Temeljem narudžbenice GRADA LABINA broj: 21R0000410 od 23. lipnja 2022. godine zastupanog po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju, a potomji po Pročelnici Anamariji Lukšić, dipl. ing. građ., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI prava građenja na nekretnini u vlasništvu GRADA LABINA na rok od 99. godina radi gradnje obiteljske kuće te uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja, za nekretninu koja se definira kao:

1. **k.č. 838/7 k.o. Santalezi** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 1419 za k.o. Santalezi kao pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu dolazi upisana kao k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>,

te iznosim mišljenje o tržišnoj vrijednosti prava građenja na rok od 99. godina radi gradnje obiteljske kuće te uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja.

Prihvativši se vještačenja izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti prava građenja na dan 30. lipnja 2022. godine, 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 prava građenja definirana se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina opteretiti **pravom građenja** koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta da to trpi, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita, sve u roku kako se to Ugovorom o pravu građenja uglavi – ugovori.

Pretpostavka ovog elaborata u pogledu tržišne vrijednosti prava građenja je da vlasnik nekretnine i ovlaštenik prava građenja imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine – stanja, izgrađenosti, urbanističke dopustivosti, zakonitosti i sl.

Pravo građenja se procjenjuje kao da se nudi potencijalno zainteresiranim osobama zainteresiranim za izgradnju obiteljskih kuće na zasnovanom pravu građenja na otvorenom tržištu.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđena je u financijsko matematičkom postupku sukladno člancima 26. , 27. i 28. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

**Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti prava građenja zasnovanog na k.č. 838/7 k.o. Santalezi na rok od 99. godina** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 1419 za k.o. Santalezi kao pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>, a u katastarskom operatu upisana kao k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>, za potrebe izgradnje obiteljske kuće te uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja, iznosi:

**72.720,00 kn**

Godišnji obrok ( anuitet) iznosi **6.060,00 kn**, odnosno mjesečna naknada – anuitet iznosi **505,00 kn**.

#### **Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine novčane vrijednosti izražene u € preračunava se u KUNE i obratno na dan vrednovanja 30. lipnja 2022. godine prema srednjem tečaju NBH za **1,00 € = 7,5280900 kn**.

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

S poštovanjem.

**Buzet: 30. lipnja 2022. 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 građiteljstva – 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 građiteljstva – 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 obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, rješeno 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: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

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

Ovlaštenje: 4-Su-21/09

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4-Su-184/20 -2

Trgovački sud u Pazinu

Buzet, 30. lipnja 2022. godine

**GRAD LABIN**

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

**Titov trg 11, 52 220 Labin**

**OIB: 7748996925**

Temeljem narudžbenice GRADA LABINA broj: 21R0000410 od 23. lipnja 2022. godine zastupanog po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju, a potomji po Pročelnici Anamariji Lukšić, dipl. ing. građ., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI prava građenja na nekretnini u vlasništvu GRADA LABINA na rok od 99. godina radi gradnje obiteljske kuće te uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja, za nekretninu koja se definira kao:

1. **k.č. 838/7 k.o. Santalezi** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 1419 za k.o. Santalezi kao pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu dolazi upisana kao k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>

Prihvativši se vještačenja izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa, izgrađenosti i uređenosti zemljište iz narudžbe te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

Spomenutom narudžbom zatražen je izrada tržišne vrijednosti prava građenja koji bi se zasnivalo na predmetnoj građevinskoj čestici - nekretnini u vlasništvu GRADA LABINA na rok od 99. godina radi gradnje obiteljske kuće te uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja.

**UVOD****1. OPĆI PODACI****Raspoloživa dokumentacija**

Svi prikupljeni podaci temelje se na podacima naručitelja ( ponuda, svrha i narudžbenica), podacima činjenicama utvrđenim tijekom očevida i pozitivne zakonske regulative RH.

**1.1. Podaci o predmetu procjene****Vrsta predmeta procjene:**

Predmet procjene je tržišna vrijednost prava građenja na nekretnini – k.č. 838/7 k.o. Santalezi , u vlasništvu GRADA LABINA na rok od 99. godina radi gradnje obiteljske kuće te uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja.

Pravo građenja procjenjuje se prema podacima iz dokumentacije koju je vještaku stavila na raspolaganje stavio naručitelj, podacima sa javno dostupnih portala te očevitom utvrđenim podacima.

Naručitelj je vještaku stavila na raspolaganje:

1. Izvadak iz zemljišne knjige - Internet izvadak.
2. Prijepis posjedovnog list – Internet izvadak.
3. Izvod iz katastarskog plana – Internet izvadak.
4. Procjenu tržišne vrijednost nekretnine.
5. Podataka o namjeni građevine za čiju izgradnju se osniva pravo građenja,
6. Podatak o previđenom roku osnivanja prava građenja
7. Rok revalorizacije prava građenja.

Iz predočenih dokumenata iščitani su slijedeći parametri:

1. Površine k.č. 838/7 k.o. Santalezi ( k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin) iznosi 917 m<sup>2</sup>
2. Pravo građenja zasniva se radi izgradnje obiteljske kuće na rok od 99. godina
3. Održivi vijek korištenja građevine za čiju se izgradnju osniva pravi građenja ( Obiteljska kuće ) .. 100,00 godina
4. Procijenjena vrijednost zemljišta jeste 404.000,00 kn
5. Vrijednost zemljišta po jedinici mjere iznosi 440,57 kn/m<sup>2</sup>.

Adresa nekretnine za koju se radi ovaj elaborat:

- Labin, naselje Marcilnica, Marcilnica bb.

#### **Katastarska općina , katastarska četica i zk. ul. predmeta procjene:**

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Katastarska općina      | Santalezi               |
| Katastarska četica      | 838/7                   |
| Zemljišnoknjižni uložak | 1419                    |
| Vlasnik:                | GRAD LABIN u cijelosti. |

Po pisanom dijelu katastarskog opereta

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Katastarska općina | Novi Labin              |
| Katastarska četica | 1492/7                  |
| Posjedovni list    | 963                     |
| Posjednik:         | GRAD LABIN u cijelosti. |

#### **Podaci iz zemljišne knjige ( gruntovno stanje):**

**Katastarska četica 838/7 k.o. Santalezi** koja dolazi upisana u zk. ul. broj 1419 za k.o. Santalezi kao pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>, u katastarskom operatu dolazi upisana kao k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – pašnjak u površini od 917 m<sup>2</sup>.

U Vlastovnici (B) i Teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška ove nekretnine na dan vrednovanja nije bilo zabilješki tereta ili služnosti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost prava građena a niti na tržišnu vrijednost nekretnine neopterećene pravom građenja

#### **Vlasništvo:**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na procjenjivanoj nekretnini – stanu.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu procjenjivane nekretnine date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala i izjavi naručitelja elaborata.

Prema navedenim izvorima katastarska četica je isključivo vlasništva GRADA LABINA.

#### **Teretni list:**

U Vlastovnici (B) i Teretovnici (C) zemljišno knjižnog uloška ove nekretnine na dan vrednovanja nije bilo zabilješki tereta ili služnosti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost procjenjivanog prava građenja za koji se radi ovaj elaborat.

### Podaci iz katastra zemljišta

Na kopiji katastarskog plana ( važećoj na dan očevida ) koju je zz naručitelja dostavio vještaku nekretnina – katastarska čestica za koju se radi ovaj elaborat ima oznaku k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin.

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 963 za k.o. Novi Labin sa kulturom pašnjak površini od 917 m<sup>2</sup>.

U navedenom posjedovnom listu naručitelj dolazi upisana kao posjednik nekretnine u cijelosti.

### Kopija katastarskog plana:

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija, katastarska čestica za koji se radi ovaj elaborat je uknjižena i prikazana, oblikom i katastarskim brojem, kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimke lokacije sa ukapljenom kopijom katastarskog plana.

K.č. 1492/7 k.o. Novi Labin

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



### Geodetska identifikacija

Geodetsku identifikaciju nekretnina izvršio sam osobno korištenjem kopije katastarskog plana i ortofoto karte položaja nekretnina.

**1.2. Podaci o naručitelju**     **GRAD LABIN**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za**  
**gradnju**  
**Titov trg 11, 52 220 Labin**  
**OIB: 7748996925**

Ugovor/ narudžba:

Narudžbenica broj: 21R0000410 od 23. lipnja 2022. godine

### 1.3. Podaci iz narudžbe i realizacije :

Svrha izrade vještačenja:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja radi utvrđenja novčane vrijednosti istog na dan vrednovanja u cilju formiranja mišljenja naručitelja glede poštene tržišne cijene prava građenja u postupku kojeg bi se pravo građenja zasnovano na 99. godina u otvorenom natječaju ponudilo osobama zainteresiranim za izgradnju obiteljska kuće uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja.

Zadatak

Zadatak izrade procjemenog elaborata određen je nalogom naručitelja.

Zadatak izrade procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti prava građenja zasnovanog na 99. godina za izgradnju obiteljska kuće uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja radi formiranja početne ponudbene cijene u predstojećem natječaju kojim Grad Labin namjerava pravo građenja pod navedenim uvjetima izložiti zakupu.

Dan vrednovanja: 30. lipnja 2022. godine.

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti prava građenja.

Dan kakvoće: 24. lipnja 2022. godine odnosno dan izrade ovog procjemenog elaborata.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine – nekretnina koje je mjerodavno za procjenu tržišne vrijednosti prava građenja pod uvjetima budućeg natječaja.

Dan obilaska nekretnine: 23. lipnja 2022. godine.

Opseg obilaska nekretnine:

Obavljen je dostupan pregled kakvoće nekretnine koja je predmetom izrade ovog elaborata.

Sudionici u obilasku.

Naručiteljica osobno.

Korišteni dokumenti :

Naručiteljica je vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predočio dokumentaciju navedenu u ranijem dijelu ovog elaborata.

### **Upravno pravno stanje – status nekretnine**

Nekretnina je smještena u gradu Labinu na predjelu Marcilnice, unutar građevinskog područja naselja sa namjenom prema Kartografskom prikazi broj 1 – Korištenje i namjena površina, Urbanističkog plana uređenja grada Labina i Presike, izgradnje stambenih objekta manje gustoće – oznake S1

### **Osnovica**

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

### **Propisi i literatura za izradu nalaza**

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti prava građenja rađena je korištenjem slijeće:

#### 1.5.1. Regulative :

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12.
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96.
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19.
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19.
- 5) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 6) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 7) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 8) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

#### 1.5.2. Literature:

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčić (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))

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, narudžbi i podacima iz narudžbe

### **Opis nekretnine**

Nekretnina se nalazi 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), kojim je predmetno zemljište definirano kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja stambene namjene maje gustoće – oznake S1

Kompleta mikrolokacija zemljišta je prema vizualnoj procjeni skoro ravna.

Zemljište je zatečeno kao pašnjak, primjeren za gradnju bez ikakvih ograničenja.

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

Čestica za koju se radi ovaj elaborat oblikovana je parcelacijskim elaboratom na temelju Urbanističkog plana uređenja Labina i Presike ( „Službene novine Grada Labina“, broj 17/07, 07/13 i 11/15).

### **Porezno stanje nekretnine:**

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

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

PDV se ne plaća na :

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

Porezna osnovica:

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

Na dan procjene odnosno vrednovanja porezna stopa PDV – a iznosila je 25% a porez na promet nekretnina iznosio je 3 %.

### **Opći vrijednosni odnosi na tržištu**

Tržišta na području Grada Labina ovakvim pravima je izraziti niske aktivnosti , odnosno bez registriranih ugovora o pravu građenja.

Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

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

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio tijekom proteklih godina kao i tijekom 2022. godine ( izvor : [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr) )

Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina na cijelom područje Republike Hrvatske.

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

Kako se predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti ipak se može očekivati uvažavajući opća gospodarska kretanja i potražnju za zemljištima raspoloživim za izgradnju obiteljskih kuća da se utrživost – zakup prava građenja uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

## **ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – PRAVA GRAĐENJA**

### **Način izrade procjene vrijednosti prava građenja – 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.

Međutim Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) procjenu prava građenja definira u Poglavlju 4.1 Procjena vrijednosti prava građenja , i to člancima člankom 26., 27. i 28., te navodi da se tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje financijsko – matematičkim postupkom kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

### **PROCJENA PRAVA GRAĐENJA**

#### **Vrijednost nekretnine ( Vz)**

Vrijednost nekretnine dana je narudžbom i iznosi 440,57 k/m<sup>2</sup> odnosno iznosim od **404.000,00 kn**

**Kamatna stopa na nekretnine ( p )**

Kamatna stopa na zemljišta za izgradnju obiteljskih kuća iznosi ( Prilog 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, 2 - 3 % .

Uzimajući u obzir opća gospodarska kretanja i potražnju za zemljištima raspoloživim za izgradnju obiteljskih kuća navedenu stopu potrebno korigirati pomoću dodatka kamatnoj stopi tržišta kapitala .

Ovaj dodatak ovisi o nekretnini , njenoj veličini i lokaciji, sve prema slijedećoj shemi:

1. Renta na sekundarnom – hrvatskom tržištu .. 2 – 3 % .. za ovaj izračun 2,50%.
2. Dobitak za prilagodbu vrijednosti novca +/- 0,00 %
3. Opći rizik
 

|   |          |
|---|----------|
| - dobra položaj, prosječan rizik ..                       | 0,00 %   |
| - kvaliteta buduće građevine – prosječna ...              | 0,00 %   |
| - rizik naplate najmnine / zakupnine .. prosječan rizik . | + 1,00 % |
| - gospodarska situacija – loša ..                         | + 1,00 % |
| - razvojni potencijal nekretnine – dobar..                | - 1,00 % |

-----  
 Ukupno – stopa kapitalizacije 3,5 %

**Kamata na pravo građenja ( pg )**

Kamata na pravo građenja ( pg ) određena je čl. 27. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Kamatna stopa na pravo građenja (pg) potrebno je bazirati na postojećim ugovorima o pravu građenja ili iz literature prema iskustvu zapadnih zemlja .

Kakao kod nas ovoj oblik uspostave prava nije još zaživio nisam mogao pribaviti usporedive podatke, a prema literaturu u zapadnim zemljama kamata na pravo građenja je za 0,5 – 2% manja od kamatne stope na nekretnine. Slijedom iznesenog a kako bi zaštitio opći interes uzet ću maksimalnu stopu umanjenja od 2,00 % uslijed čega kamata na pravo građenja iznosi:

$$pg = p - 2\% = 3,50 - 2,00 = \mathbf{1,5 \%}$$

**Multiplikator za kapitalizaciju – faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju ( M )**

Multiplikator (M) za utvrđivanje prihodovne vrijednosti određen je u tablici iz Priloga 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine i prikladne kamatne stope na pojedine vrste nekretnina sukladno čl. 51. Pravilnika.

- Održivi vijek korištenja obiteljskih kuća ( rekreativna gradnja).. Prilog 9. Pravilnika ... 100 – 120 godine – prosjek 110 godina.
- Dužina trajanja predviđenoga osnovanog prava građenja ... 99. godina
- Predvidi ostatak održivog vijeka korištenja građevine u čiju korist se osniva pravo građenja iznosi 110 – 99 = 11,00 godina.
- Stopa kapitalizacije 3,5%
- Multiplikator – Prilog 15. Pravilnika .. red 11, kamatna stopa 3,5 ... = **M = 9,00**

**Kamata ne nekretninu ( K )**

Utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta radi se na temelju za tu vrstu korištenja odgovarajuće kamatne stope na nekretnine prema izrazu  $K = Vz \times p$

$$K = 404.000,00 \text{ kn} \times 3,5 \% = \mathbf{14.140,00 \text{ kn}}$$

**Kamata na pravo građenja ( Kg )**

Kamata na pravo građenja dobije se ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta primjenom odgovarajuće kamatne stope na pravo građenja prema izrazu  $K = Vz \times pg$

$$K = Vz \times pg = 404.000,00 \text{ kn} \times 1,50 \% = \mathbf{6.060,00 \text{ kn}}$$

**Razlika kamata ( Kr )**

Utvrđuje se matematičkim postupkom izračunom razlike između kamata ne nekretninu ( K ) i kamata na pravo građenja ( Kg ) prema izrazu  $Kr = K - Kg$

$$Kr = K - Kg = 14.140,00 \text{ kn} - 6.060,00 \text{ kn} = \mathbf{8.080,00 \text{ kn}}$$

**Procjena vrijednosti prava građenja ( Vpg )**

Tržna vrijednost prava građenja sukladno čl. 28. stavak 1. Zakona procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) utvrđuje se u financijsko – matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja odnosno

ostatku trajanja osnovanog prava građenja izgaženog faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (M), sve prema izrazu:

$$V_{pg} = K_r \times M$$

$$V_{pg} = 8.080,00 \times 9,00 = \mathbf{72.720,00 \text{ kn.}}$$

#### **Godišnji anuitet:**

Godišnji anuitet za pravo građenja zasnovano na rok od 99. godina radi izgradnje obitelji kuće iznosi **6.060,00 kn/godišnje**

#### **Mjesečni anuitet:**

Mjesečni anuiteti za pravo građenja zasnovano na rok od 99. godina radi izgradnje obitelji kuće iznosi 6.060,00 kn : 12 mjeseci/godišnje = **505,00 kn/mjesečno**

### **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 procjenjivanoj nekretnini.

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

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovi svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na ulazne podatke navedene u ovom elaboratu može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti procjenjivanog prava građenja.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost prava građenja 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 iz zadatka i narudžbenice mučitelja 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 znanju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost prava građenja iskazna je bez troškova poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno zakupa.

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 prava građenja.

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 – zakup prava građenja uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.



**Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine novčane vrijednosti izražene u € preračunava se u KUNE i obratno na dan vrednovanja 30. lipnja 2022. godine prema srednjem tečaju NBH za **1,00 € = 7,5280900 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.

**Privitak elaborata:**

- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul.1419 za k.o. Santalezi
- Posjedovni list broj 963 za k.o. Novi Labin ( Izvod )
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1492/7 k.o. Novi Labin

**U Buzetu, 30. lipnja 2022. godine.**

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

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



REPUBLIKA HRVATSKA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Stanje na dan: 23.06.2022. 22:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316644, SANTALEZI

Broj ZK uložka: 1419

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3985/2022  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

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

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta             | Površina |     |              | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------------|----------|-----|--------------|-----------|
|      |                               |                              | jutro    | čhv | m2           |           |
| 1.   | 838/1                         | LABIN, MARCILNICA<br>PAŠNJAK |          |     | 4414<br>4414 |           |
| 2.   | 838/5                         | LABIN, MARCILNICA<br>PAŠNJAK |          |     | 1055<br>1055 |           |
| 3.   | 838/6                         | LABIN, MARCILNICA<br>PAŠNJAK |          |     | 951<br>951   |           |
| 4.   | 838/7                         | LABIN, MARCILNICA<br>PAŠNJAK |          |     | 917<br>917   |           |
| 5.   | 838/8                         | LABIN, MARCILNICA<br>PAŠNJAK |          |     | 1009<br>1009 |           |
| 6.   | 838/9                         | Marcilnica<br>ORANICA        |          |     | 450<br>450   |           |
|      |                               | <b>UKUPNO:</b>               |          |     | <b>8796</b>  |           |

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                    | Primjedba |
|------|----------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRAD LABIN |           |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| 1.   |               |       |           |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 316644, SANTALEZI

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1419

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos | Primjedba   |
|------|--|-------|---|
| 1.1  | <p>Zaprimljeno 29.03.2018.g. pod brojem Z-10255/2018</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1490/2010</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST</p> <p>Zaprimljeno 18.06.2010. broj Z-1490/10 Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti zaključenog u Labinu, dana 30. lipnja 2009. godine, ovjerenog u potpisu kod javnog bilježnika u Labinu, dana 24. srpnja 2009. godine, pod brojem Ov-6873/09 i preslike katastarskog plana, na teret nekretnina u A.I.dio k.č.838/1, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodne cijevi kako je prikazano na grafičkom prilogu-preslici katastarskog plana, u korist,</p> <p><b>VODOVOD LABIN D.O.O., OIB: 40074412467, LABIN, ULICA SLOBODE 6</b></p> |       | <p>prispisano iz Z.k.ul.<br/>1040 k.o. Santalezi,</p> |
| 1.2  | <p>Zaprimljeno 19.11.2021.g. pod brojem Z-20561/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, da se uknjiženo pravo služnosti upisano na listi "C" st. 1.1., usijed cijepanja kčbr.838/1 na podčestice sada odnosi i na novonastale kčbr.838/1, kčbr.838/5, kčbr.838/6, kčbr.838/7, kčbr.838/8, kčbr.838/9,;</p>   |       | na 1.1  |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.06.2022.



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

Stanje na dan: 24.06.2022

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**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 | Dib | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
|     |     | 1112                     | LABIN  | 16132       | 16        |                       |           |
|     |     |                          | VOĆNJAK  | 16132       |           |                       |           |
|     |     | 1113/1                   | LABIN  | 813         | 16        |                       |           |
|     |     |                          | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE  | 813         |           |                       |           |
|     |     | 1113/2                   | LABIN  | 165         | 16        |                       |           |
|     |     |                          | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE  | 165         |           |                       |           |
|     |     | 1113/3                   | LABIN  | 55          | 16        |                       |           |
|     |     |                          | KANAL  | 55          |           |                       |           |
|     |     | 1114                     | LABIN  | 2158        | 16        |                       |           |
|     |     |                          | LIVADA   | 2158        |           |                       |           |
|     |     | 1469                     | SMETLIŠTE  | 2573        | 27        |                       |           |
|     |     |                          | OSTALO NEPLODNO  | 2573        |           |                       |           |
|     |     | 1470/2                   | DUBROVA  | 2761        | 27        |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 2761        |           |                       |           |
|     |     | 1470/3                   | DUBROVA  | 1807        | 27        |                       |           |
|     |     |                          | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE  | 1807        |           |                       |           |
|     |     | 1470/4                   | DUBROVA  | 18409       | 27        |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 18409       |           |                       |           |
|     |     | 1470/15                  | DUBROVA  | 215         | 27        |                       |           |
|     |     |                          | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE  | 215         |           |                       |           |
|     |     | 1470/16                  | DUBROVA  | 2031        | 27        |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 2031        |           |                       |           |
|     |     | 1470/17                  | DUBROVA  | 2651        | 27        |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 2651        |           |                       |           |
|     |     | 1471/3                   | DUBROVA  | 4357        | 27        |                       |           |
|     |     |                          | PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE  | 4357        |           |                       |           |
|     |     | 1471/14                  | POSLOVNA ZONA VINEŽ  | 12477       | 27        |                       |           |
|     |     |                          | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE  | 12477       |           |                       |           |
|     |     | 1473/2                   | DUBROVA  | 323         | 27        |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 128         |           |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 195         |           |                       |           |
|     |     | 1479/2                   | DUBROVA  | 200         | 27        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 20          |           |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 180         |           |                       |           |
|     |     | 1480                     | DUBROVA  | 194         | 16        |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 97          |           |                       |           |
|     |     |                          | DVORIŠTE   | 97          |           |                       |           |
|     |     | 1492/1                   | Marcilnica   | 6770        | 26        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 6770        |           |                       |           |
|     |     | 1492/4                   | Marcilnica   | 1009        | 1         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 1009        |           |                       |           |
|     |     | 1492/5                   | Marcilnica   | 1055        | 1         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 1055        |           |                       |           |
|     |     | 1492/6                   | Marcilnica   | 951         | 1         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNJAK  | 951         |           |                       |           |

| 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 |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|     |     | 1492/7                   | Marcilnica   | 917                     | 1         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 917                     |           |                       |           |
|     |     | 1493                     | Marcilnica   | 450                     | 1         |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 450                     |           |                       |           |
|     |     | 1496/1                   | DUBROVA  | 3188                    | 26        |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 3188                    |           |                       |           |
|     |     | 1496/2                   | DUBROVA  | 58                      | 26        |                       |           |
|     |     |                          | NASIP  | 58                      |           |                       |           |
|     |     | 1525/1                   | DUBROVA  | 155                     | 1         |                       |           |
|     |     |                          | PUT  | 155                     |           |                       |           |
|     |     | 1529/2                   | DUBROVA  | 8                       | 1         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 8                       |           |                       |           |
|     |     | 1529/3                   | DUBROVA  | 2                       | 1         |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 2                       |           |                       |           |
|     |     | 1530/1                   | GRIŽA  | 8567                    | 4         |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 8567                    |           |                       |           |
|     |     | 1548                     | DUBROVA  | 879                     | 1         |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 879                     |           |                       |           |
|     |     | 1549                     | DUBROVA  | 860                     | 1         |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 860                     |           |                       |           |
|     |     | 1554                     | DUBROVA  | 984                     | 32        |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 984                     |           |                       |           |
|     |     | 1556                     |  | 660                     | 32        |                       |           |
|     |     |                          | ORANICA  | 660                     |           |                       |           |
|     |     | 1559                     | DUBROVA  | 7044                    | 32        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 4425                    |           |                       |           |
|     |     |                          | IGRALIŠTE  | 2619                    |           |                       |           |
|     |     | 1560                     | Vinež  | 272                     | 32        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 272                     |           |                       |           |
|     |     | 1561/1                   | Vinež  | 20074                   | 32        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 20074                   |           |                       |           |
|     |     | 1561/2                   | Vinež  | 8582                    | 32        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 8582                    |           |                       |           |
|     |     | 1563/1                   | Vinež  | 47449                   | 32        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 47449                   |           |                       |           |
|     |     | 1563/3                   | DUBROVA  | 6701                    | 27        |                       |           |
|     |     |                          | LIVADA   | 6701                    |           |                       |           |
|     |     | 1563/4                   | DUBROVA  | 319                     | 27        |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 319                     |           |                       |           |
|     |     | 1563/6                   | DUBROVA  | 2072                    | 27        |                       |           |
|     |     |                          | LIVADA   | 2072                    |           |                       |           |
|     |     | 1563/10                  | DUBROVA  | 21353                   | 32        |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 6951                    |           |                       |           |
|     |     |                          | PAŠNIAK  | 14402                   |           |                       |           |
|     |     | 1563/17                  |  | 361                     | 32        |                       |           |
|     |     |                          | ŠUMA   | 361                     |           |                       |           |



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVI LABIN, 316580  
k.e. br.: 1492/7

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 24.06.2022

## Zadatak i svrha elaborata

6/25/22, 2:52 PM

Gmail - GRAD LABIN - naknada za osnivanje prava građenja



Ante Bandic &lt;vj.abandic@gmail.com&gt;

---

**GRAD LABIN - naknada za osnivanje prava građenja**


---

Valentina Vretenar Sinčić [Grad Labin] <valentina.vretenar@labin.hr>  
 Prima: Ante Bandic <vj.abandic@gmail.com>

15. lipnja 2022. u 12:07

Poštovani,

nastavno na telefonski razgovor od ponedjeljka, dostavljam tražene podatke.

Dakle, na sjednici Gradskog vijeća Grada Labina održanoj dana 01.06.2022. godine donesena je Odluka o donošenju mjere demografske politike Grada Labina u svrhu poticanja rješavanja stambenog pitanja mladih obitelji.

Cilj Odluke je poticanje demografske obnove i smanjivanje iseljavanja mladih obitelji.

Odlukom je predviđeno osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Labina, na rok od 99. godina, radi gradnje obiteljske kuće te uz mogućnost otkupa nekretnine nakon 10. godina od zaključenja Ugovora o pravu građenja.

Nekretnine za koje bi Grad Labin raspisao javni natječaj su sljedeće:

| KATASTARSKA ČESTICA |                    | POVRŠINA<br>K.Č.<br>m2 | POČETNA TRŽIŠNA<br>CIJENA<br>kn<br>(utvrđena od stalnog<br>sudskog vještaka) |
|---------------------|--------------------|------------------------|--|
| K.O.<br>SANTALEZI   | K.O. NOVI<br>LABIN |                        |  |
| 838/8               | 1492/4             | 1009                   | 445.000,00   |
| 838/5               | 1492/5             | 1055                   | 465.000,00   |
| 838/6               | 1492/6             | 951                    | 419.000,00   |
| 838/7               | 1492/7             | 917                    | 404.000,00   |

Naprijed navedene nekretnine nastale su parcelacijom k.č. 838/1 k.o. Santalezi (odgovara k.č. 1492/1 k.o. Novi Labin) i za predmetu nekretninu izradili ste za potrebe Grada Labina procjembeni elaborat broj 2021-10-18-02 od 18.10.2021. godine.

Slijedom navedenog, pozivamo Vas da nam dostavite ponudu za izradu elaborata kojim će se utvrditi visina mjesečne naknade koji bi plaćali korisnici za osnivanje prava građenja na 99. godina (radi gradnje obiteljske kuće) na nekretninama k.č. 838/8, k.č. 838/5, k.č. 838/6 i k.č. 838/7 sve k.o. Santalezi.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=8dfc0b2472&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1735694888520384381&siml=msg-f%3A1735694...> 1/2