

JELENA GRUBIŠIĆ d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenitelj nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

Br.el. 03/19



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : 52207 Barban, Hrboki

NARUČITELJ : OPĆINA BARBAN, BARBAN, BARBAN 69

VLASNIK: : OPĆINA BARBAN, BARBAN, BARBAN 69

SVRHA : Za potrebe NARUČITELJA

U Puli , 21.01.2019.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Za potrebe NARUČITELJA
Naručitelj procjene	OPĆINA BARBAN, BARBAN, BARBAN 69
Adresa nekretnine	52207 Barban, Hrboki
Tip nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
katstarska općina	Prnjani
z.k. uložak	18534
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	2492
površina zemljišta (m ²)	505,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	95.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	12.786,00
Dokumentacija o namjeni	NE
Prilaz javnoj površini	Javna prometna površina
Procjenitelj:	Jelena Grubišić, dipl.ing.građ.



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

Broj: 4 Su-107/13
Datum: 10. veljače 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuđa RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pola na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), dana 10. veljače 2017.,

riješio je

Tvrtka GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, OIB:55047294098, iz Pule, Valsaline 33 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **graditeljske usluge i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Mandat imenovanog sudskog vještaka - tvrtke traje 4 (četiri) godine računajući od dana 4. veljače 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Grubišić direktorica tvrtke GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, sa sjedištem u Puli, Valsaline 33, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za graditeljske usluge i procjenu vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju odnosno rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke stalnim sudskim vještakom, uvjerenje nadležnog općinskog suda da pravna osoba nije pod istragom i da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje i potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

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

Pod ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac
Iztok Krbec



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

Broj: 4 Su-2272/08
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuđa RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pola, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I JELENA GRUBIŠIĆ, diplomirana inženjerka građevinarstva, OIB: 66759121338, od oca Ivana, rođena 6. rujna 1957. iz Pule, Valsaline 33, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke i procjene nekretnina**.

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

Obrazloženje

Jelena Grubišić podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina rada sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, potvrde o stručnom usavršavanju, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2014)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **OPĆINA BARBAN, BARBAN, BARBAN 69**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

Zahtjev je podnesen pismenim putem

nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **52207 Barban, Hrboki**

dan kakvoće: 18.01.2019.

dan vrednovanja: 18.01.2019.

Opis nekretnine: ***Procjenjivanu nekretninu čini k.č. 2492 na kojoj nema izgrađenih objekata niti započelih građevinskih radova. Zemljište je građevinsko, u blagom padu (smjer: sjeveroistok-jugozapad). Zemljište je neograđeno uz makadamski put.***

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

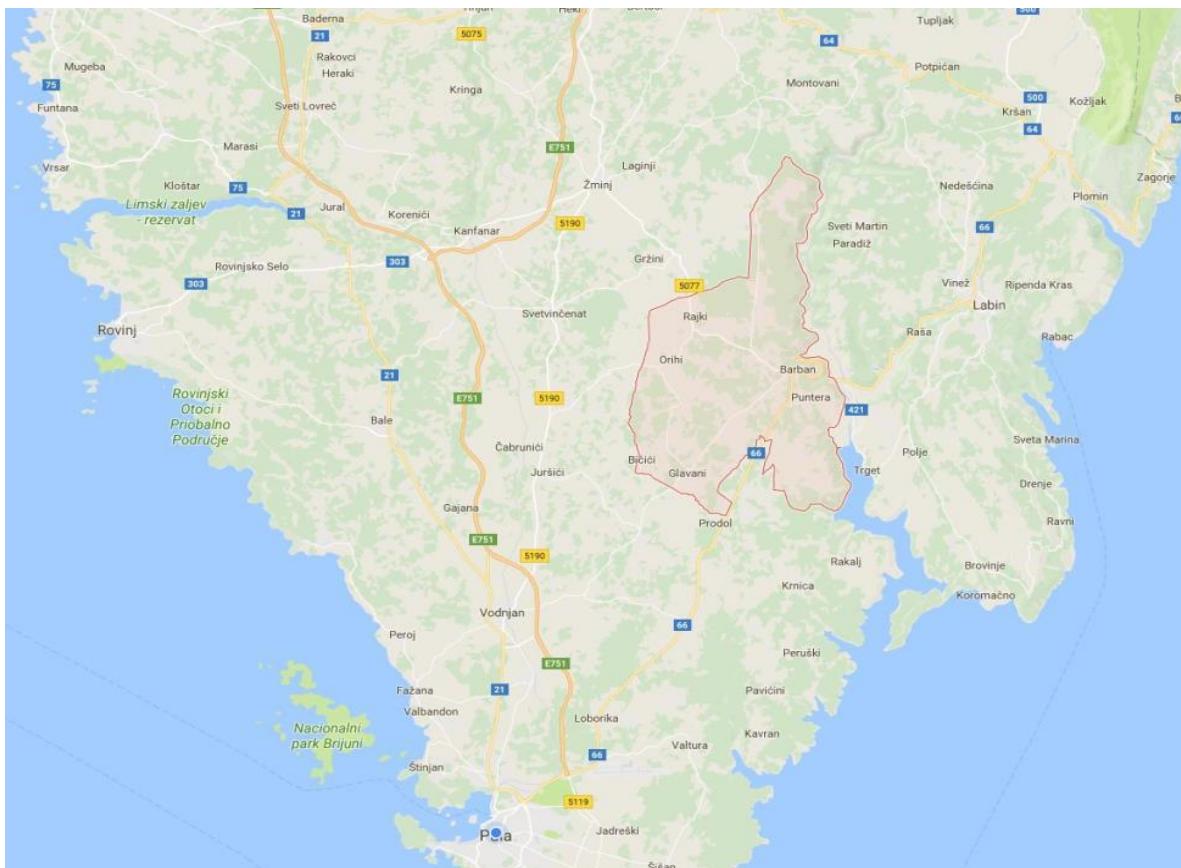
Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija dostavljena od strane naručitelja, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr> - vlasništvo, www.barban.hr (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

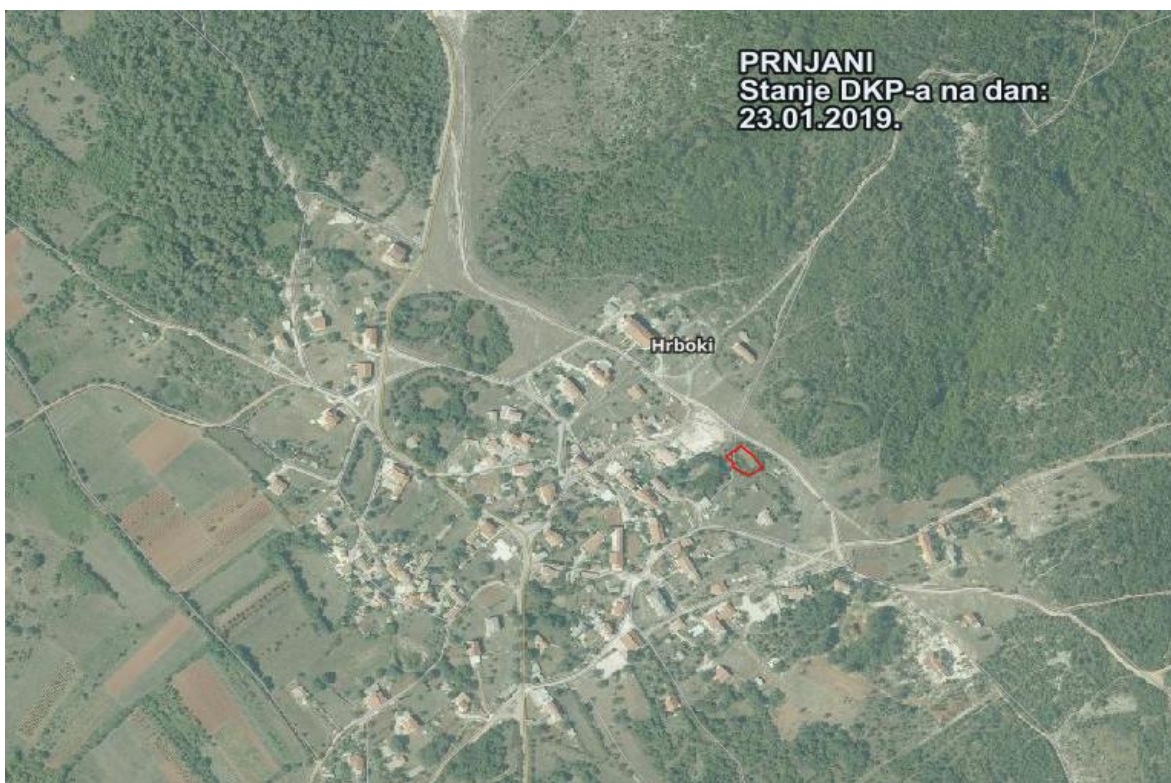
Procjenjivana nekretnina se nalazi u Općini Barban. Općina Barban smještena je na jugoistoku istarskog poluotoka, zauzima površinu od 94,1 km². Prema popisu stanovništva iz 2011.g u Općini Barban je nastanjeno 2721 stanovnika. U sklopu općine se nalazi 23 naselja. Susjedne općine općini Barban su općine: Marčana, Svetvinčenat, Žminj, Gračišće, Pićan, Sveta nedelja i Raša. Osnovu prometne povezanosti predstavlja državna cesta D66 (Pula-Labin-Opatija-Matulji).



5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Procjenjivano zemljište se nalazi u istočnom dijelu naselja Hrboki, Okruženje čine građevine individualne stambene namjene i građevinska zemljišta.



Na ortofoto snimku sa preklopljenim katastarskim planom ucrtana je k.č. 2492 k.o. Prnjani - označena u nastavku.



Izvor: [www.http://geoportal.dgu.hr](http://geoportal.dgu.hr)

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli

k.o. Prnjani

z.k.ul. 18534

podul. -

datum: 21.01.2019.

U posjedovnici A1 upisano je:

k.č.	2492	oranica	površine	505,00 m ²
Sveukupno:				505,00 m ²

U vlasničkom listu B upisano je:

Vlasnik:

OPĆINA BARBAN, BARBAN, BARBAN 69

U teretnom listu C upisano je:

Tereta nema!

6.2. Katastar

e-Posjedovni list broj 284

stanje na dan 21.01.2019.

k.o. Prnjani				
k.č.	2492	oranica	površine	505,00 m2
Ukupno:				505,00 m2

6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Pri izradi procjemenog elaborata kao mjerodavna površina uzeti će se površina upisana u zemljišne knjige.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Zemljištu je osiguran neposredan pristup sa postojećeg makadamskog puta.

Napomene o nekretnini

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su:

- mrežnih stranica Općine Barban

Zemljište je nepravilnog oblika, povoljnog za gradnju, neograđeno. Na nekretnini nema izgrađenih objekata niti započetih građevinskih radova.

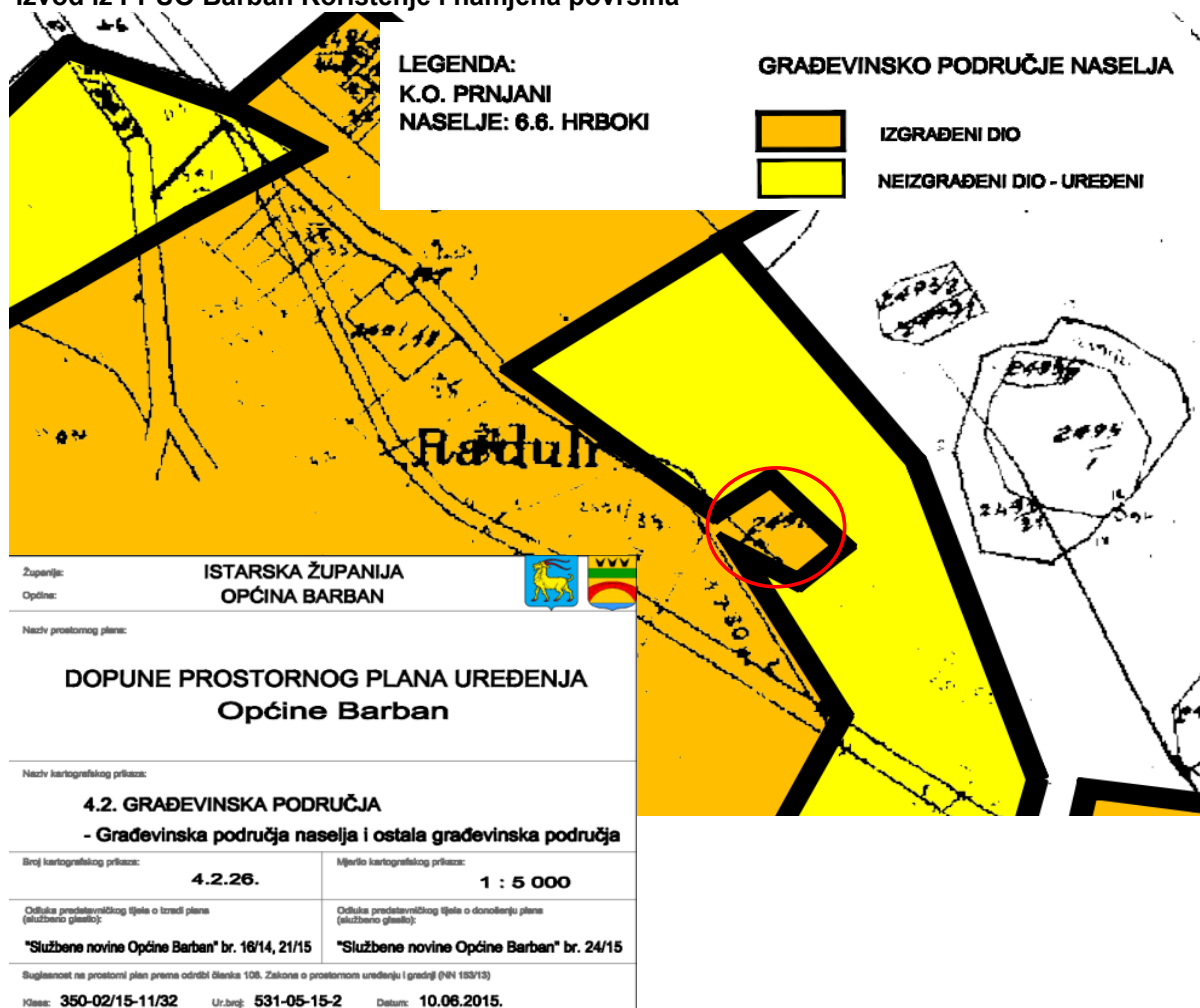
PLANSKI STATUS

Za utvrđivanje prostorno planskog statusa nekretnine relevantan je

- Prostorni plan uređenja Općine Barban ("Službene novine Općine Barban", br. 21/08, 13/14 i 24/15).

izvor:www.barban.hr

Izvod iz PPUO Barban Korištenje i namjena površina



Prema PPUO Barban zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja Manjadvorci - izgrađeni dio.

7. POVRŠINE ZEMLJIŠTA

ZEMLJIŠNA ČESTICA			Površina
2492			505,00
Ukupno površina:			505,00

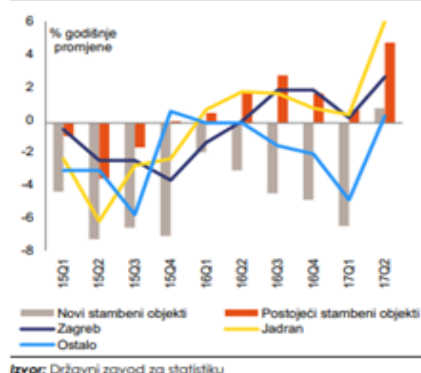
8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 7.3.2018.

Tržište nekretnina

Zahvaljujući gospodarskom oporavku realne cijene nekretnina porasle su za 2,1 % u 2016. unatoč slaboj potražnji sektora kućanstava. Porast cijena nekretnina koji se bilježi od 2016. potaknut je povećanjem cijena postojećih nekretnina, ali koje su još uvijek niže od cijena iz 2010. S druge strane, cijene novih stambenih objekata nastavile su padati. Cijene nekretnina na jadranskoj obali i u Zagrebu pridonijele su rastu, dok su cijene u drugim dijelovima zemlje i dalje niske. Posljednjih se godina mogućnost kupnje nekretnine poboljšala jer se omjer cijena i dohotka smanjio, s jedne strane zahvaljujući povećanju dohotka, a s druge strane slabom rastu cijena. Ipak, privatna potražnja i dalje je niska. Djelomično se može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

Grafikon 4.2.6.: Kretanja cijena nekretnina



Izvor: Državni zavod za statistiku

Ukidanje poreznih olakšica djelomično je kompenzirano uvođenjem sustava subvencija za kupce prve nekretnine. U okviru porezne reforme iz 2016. ukinuta je porezna olakšica za oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretninama za kupce prve nekretnine. Međutim kupcima prve stambene nekretnine to se želi nadoknaditi novim zakonom o subvencioniranju stambenih kredita po određenim kriterijima tako što im se pružaju povoljniji uvjeti zaduživanja. Subvencija se financira iz državnog proračuna i pokriva pola anuiteta tijekom prve četiri godine njegove otplate.

Iznos loših kredita u privatnom sektoru nastavlja padati, ali sporije. Iznos i udio loših kredita i dalje pokazuju trend pada, iako sporije nego u 2016. (vidjeti grafikon 4.2.7.).

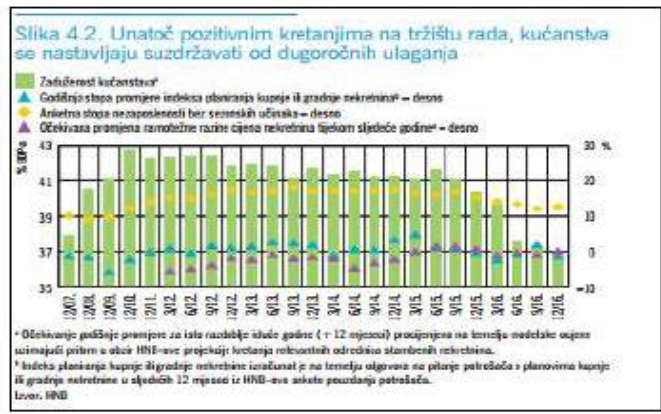
Do lipnja 2017. udio loših kredita iznosio je 11,7 %, što je povećanje u odnosu na udio od 11,6 % u lipnju 2016. Od lipnja 2017. loši krediti u privatnom sektoru i dalje su bili znatni. Među nefinancijskim korporacijama udio loših kredita iznosi oko 26,3 %. Na temelju podataka HNB-a(21) loši krediti posebno utječu na građevinski sektor na koji otpada 17 % ukupnog iznosa loših kredita i u kojem je udio loših kredita od lipnja 2014. veći od 60 %. Visok udio loših kredita može sprječavati banke da odobravaju kredite novim poduzećima, što (djelomično) objašnjava zašto su kreditni tokovi za korporativni sektor još uvijek slabi. U sektoru kućanstava udio loših kredita dosegao je 8,8 % u lipnju 2017., što je oko 3 postotna boda manje od najviše razine iz 2015. Loši krediti u sektoru kućanstava pretežno se odnose na hipotekarne kredite. smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini.

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 18. od svibnja 2017., sektor Nekretnine:*

"Unatoč poboljšanju pokazatelja financijske dostupnosti stambenih nekretnina potpuni oporavak

tržišta nekretnina nije moguć bez rasta potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Unatoč poboljšanjima na tržištu rada i rastu raspoloživog dohotka sektor kućanstava i nadalje se suzdržava od većih dugoročnih ulaganja u nekretnine. Naime, optimizam povezan s planiranjem kupnje odnosno gradnje nekretnine, nakon solidnog porasta sredinom prošle godine, krajem godine zabilježio je novi pad (1,2% godišnje) upućujući na to da se

kućanstva i nadalje teže odlučuju na dugoročni oblik zaduživanja u svrhu kupnje ili izgradnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.).



Posebno je izražen pad cijena novoizgrađenih stambenih nekretnina u odnosu na kraj 2014., dok su cijene starijih stambenih jedinica u istom razdoblju stagnirale. Istodobno je likvidnost ovog tržišta i nadalje niska te ispod višegodišnjeg prosjeka, što stvara pritisak na daljnje smanjenje cijena. Višegodišnji pad cijena učinio je stambene nekretnine kućanstvima financijski bitno dostupnijima u usporedbi s pretkriznim razdobljem (Slika 4.5).



Pokazatelji financijske dostupnosti stambenih nekretnina nastavljaju se poboljšavati (Slika 4.5.). Agregatna financijska dostupnost nekretnina nastavila je u 2016. s pozitivnim trendom upućujući na zaključak kako razdoblje povoljnijih kretanja za ulaganje na ovom tržištu još traje. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj). Takvom je kretanju, među ostalim, pridonio i nastavak pada kamatnih stopa na nove stambene kredite, što je zajedno s nižom premijom za rizik države, krajem godine dovelo do smanjenja kamatne razlike. Istodobno je rast raspoloživog dohotka, zajedno s aprecijacijom kune u odnosu na euro, pridonio nastavku povoljne agregatne financijske dostupnosti stambenih nekretnina (Slika 4.5.).

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetnu nekretninu čini **građevinsko zemljište** različitih prostornih i fizičkih obilježja, odabire se **poredbena metoda procjenjivanja** sa uproječenjem vrijednosnih i prostornih kriterija poredbe.

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina, podatke sa službenih stranica jedinica lokaln samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli . U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobni podataka i poslovne tajne..

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Izvor poredbenih nekretnina: E Nekretnine

OBILJEŽJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA					
katstarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	koeficijent	namjena	kategorija
2492	24.01.2019.	505	0,42	stambena	I

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	kis	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	3269801	18.08.2015.	893	0,61	stambena	301.212,16	337,30
2	3128888	27.01.2015.	442	0,77	stambena	84.928,52	192,15
3	3557443	24.01.2017.	724	0,67	stambena	142.778,21	197,21
4	3334952	03.03.2016.	1.789	0,42	stambena	188.000,00	105,09
5	3785545	12.04.2018.	902	0,61	stambena	42.000,00	46,56

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene:

1. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
2. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
3. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
4. poredbena nekretnina - ulazi u izračun
5. poredbena nekretnina - preniska cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su 4 nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmetom ove procjene po svojim obilježjima.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
katastarska čestica	datum vrednovanja	površina (m ²)	koeficijent	namjena	kategorija
2492	24.01.2019.	505	0,42	stambena	I

POREDBENE NEKRETNINE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	površina (m ²)	kis	namjena	cijena (kn)	cijena (kn/m ²)
1	3269801	24.01.2017.	893	0,61	stambena	301.212,16	337,30
2	3128888	03.03.2016.	442	0,77	stambena	84.928,52	192,15
3	3557443	12.04.2018.	724	0,67	stambena	142.778,21	197,21
4	3334952	03.03.2016.	1.789	0,42	stambena	188.000,00	105,09

9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics
(objavljeno 18.01.2019.g.)

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,62	109,63	110,83	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,96	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,96
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,83	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,59	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,67	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,46	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	96,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,28
2017.	Q1	100,85	92,88	102,51	100,72	102,25	95,63
	Q2	104,55	95,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,46	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,28
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	96,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

Informacije/Information

Telefon/Phone: +385 (0) 1 4806-138, 4806-154

Elektronička pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljeno/ Published: 20.04.2015.
Ažurirano/ Updated: 18.01.2019.

9.4. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Poredba 1: ID PN (PU) 3269801

Zemljište je građevinsko, nalazi se u naselju Rebići, Općina Barban

Obilježja:

kategorija: I
 mjera korištenja zemljišta: 0,6
 veličina zemljišta: 893,00 (m²)
 cijena: 301.212,16 kn 337,30 kn/m²
 datum transakcije: 24.01.2017.

Poredba 2: ID PN (PU) 3128888

Zemljište je građevinsko, nalazi se u naselju Puntera, Općina Barban

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 0,8
veličina zemljišta: 442,00 (m2)
cijena: 84.928,52 kn 192,15 kn/m2
datum transakcije: 03.03.2016.

Poredba 3: ID PN (PU) 3557443

Zemljište je građevinsko, nalazi se u naselju Hreljići, Općina Barban

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 0,7
veličina zemljišta: 724,00 (m2)
cijena: 142.778,21 kn 197,21 kn/m2
datum transakcije: 12.04.2018.

Poredba 4: ID PN (PU) 3334952

Zemljište je građevinsko, nalazi se u naselju Hrboki, Općina Barban

Obilježja:

kategorija: I
mjera korištenja zemljišta: 0,4
veličina zemljišta: 1.789,00 (m2)
cijena: 188.000,00 kn 105,09 kn/m2
datum transakcije: 03.03.2016.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
red.br.	ID PN (PU)	datum transakcije	cijena (kn/m ²)	bazni indeks na dan vrednovanja (A)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	korekcijski faktor A/B	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	3269801	24.01.2017.	337,30	112,20	102,25	1,10	370,13
2	3128888	03.03.2016.	192,15		101,77	1,10	211,84
3	3557443	12.04.2018.	197,21		109,33	1,03	202,38
4	3334952	03.03.2016.	105,09		101,77	1,10	115,86

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - utjecaj spremnosti za gradnju i tereta na nekretnini						
2492		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ IZGRABENOG	
red.br.		kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	djelomično ograničava ostala korištenja	izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za
	procjenjivana nekretnina	I	100%	1,00	1,00	
1	3269801	I	100%	1,00	1,00	370,13
2	3128888	I	100%	1,00	1,00	211,84
3	3557443	I	100%	1,00	1,00	202,38
4	3334952	I	100%	1,00	1,00	115,86

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

52207 Barban, Hrboki

k.č.br. 2514/33 i 2514/34 k.o. Gočan

na dan kakvoće: 18.01.2019.

na dan vrednovanja: 18.01.2019.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,43 kn

zaokruženo 95.000 Kn

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradila :

Jelena Grubišić d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled dijelova nekretnina, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanom zemljištu

Izjavu dala :

Jelena Grubišić d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 21.01.2019. 23:23

Katastarska općina: 324248, PRNJANI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38114/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 18534

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2492	ORANICA			505	
		UKUPNO:			505	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA BARBAN, OIB: 98875297738, BARBAN 69, 52207 BARBAN	

C Teretovnica

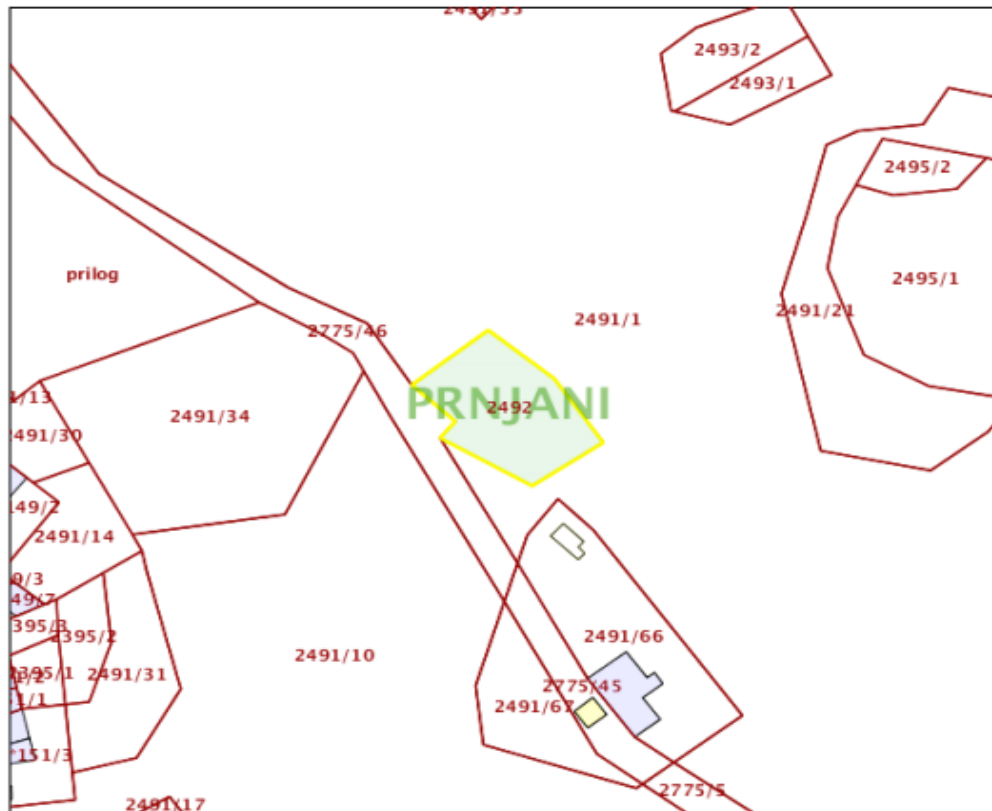
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2019.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 24.01.2019



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.01.2019. 23:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRNJANI (Mbr. 324248)

Posjedovni list: 284

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO BARBAN, BARBAN, 000, PULA	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		27		453	02		
			DVORIŠTE	453			
*		120/18		152	26		
			DVORIŠTE	152			
		174/7		17098	02		
			PAŠNJAK	17098			
		198/1		158945	17		
			ŠUMA	48245			
			PAŠNJAK	110700			
		198/3		12538	05		
			ŠUMA	12538			
*		214		86	05		
			GOSP. ZGRADA	86			
*		229		48	16		
			KUĆA	48			
		368/5		205	05		
			PAŠNJAK	205			
		411/4		185	05		
			LOKVA	185			
		434		615	05		
			PAŠNJAK	615			
		477		1093	05		
			PUT	400			
			PAŠNJAK	693			
		502		1949	05		
			PAŠNJAK	1949			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		516/2		940	05		
			ORANICA	940			
		592		475	05		
			PUT	475			
		620/43		400	08		
			ŠUMA	400			
		996/3		1513	07		
			CESTA LOKALNA	1513			
		1149		108	07		
			DVORIŠTE	108			
		1150		651	07		
			PAŠNJAK	651			
		1258/1		1018	07		
			PAŠNJAK	1018			
		1293/1		2203	16		
			PAŠNJAK	2203			
		2108/7		959	18		
			PAŠNJAK	959			
D		2279/1	STRGANJE	4912	18		
			PAŠNJAK	4912			
		2400/1		579	16		
			PAŠNJAK	579			
		2400/5		242	16		
			DVORIŠTE	242			
		2400/7		143	16		
			DVORIŠTE	143			
		2404/2		4247	16		
			PAŠNJAK	4247			
		2438/1		3518	15		
			ORANICA	3518			
		2449/1		87050	15		
			ŠUMA	87050			
		2449/3		899	15		
			PAŠNJAK	899			
		2491/27		45	16		
			PAŠNJAK	45			
		2491/31		440	16		
			PAŠNJAK	440			
		2492		505	16		
			ORANICA	505			
		2524/50		335	16		
			PAŠNJAK	335			
		2524/103		7830	18		
			PAŠNJAK	7830			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2747/1		760	10		
			PAŠNJAK	760			
Ukupna površina katastarskih čestica				313139			

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