

PROCJEMBENI ELABORAT

NARUČITELJ:	GRAD POREČ - PARENZO, OBALA MARŠALA TITA 5, POREČ, OIB: 41303906494
PREDMET PROCJENE:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – k.č. 594/1, k.o. Nova Vas
LOKACIJA:	TARSKA ULICA, NASELJE NOVA VAS, GRAD POREČ
IZRAĐIVAČ:	TINTOR d.o.o. , RAJKA STIPE 36, POREČ, OIB: 92127281129
DATUM IZRADE:	3.lipnja 2022.godine



TRŽIŠNA VRIJEDNOSTI: 931.000,00 kn ili 123.610,00 EUR

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Jadran Tintor, dipl.ing.građ.

Jadran Tintor



SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	str. 3
2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	str. 4
3. OPĆE INFORMACIJE	str. 5
3.1. Zahtjev i svrha procjene	
3.2. Podaci o predmetu procjene	
3.3. Podaci o očevidu	
3.4. Fiksni datum procijene vrijednosti	
4. OPIS NEKRETNINE	str. 6
4.1. Položaj nekretnine	
4.2. Vlasnički odnosi	
4.3. Postojeće stanje zemljišta	
4.4. Prostorno planska dokumentacija	
4.5. Utvrđivanje kategorije zemljišta i mogućnosti gradnje	
4.6. Komunalna opremljenost	
4.7. Buka i zagađenje	
5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	str. 10
5.1. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina	
5.2. Izbor metode procijenjivanja s obrazloženjem	
5.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta	
5.4. Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti nekretnine	
6. PRILOZI	str. 16
6.1. Popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature	
6.2. Fotodokumentacija sa očevida	
6.3. Tehnička i pravna dokumentacija	
Izvadak iz zemljišne knjige	
Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000	

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8. 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-1860/13
Datum: 15. srpnja 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.38/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te M. 2, 4 i 12 Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 15. srpnja 2019.,

riješio je

I JADRAN TINTOR, OIB: 51524086516, sin Janka, rođen 10. veljače 1978., diplomirani inženjer građevinarstva, iz Poreča, Rajka Stipe 36, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 15. srpnja 2019., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jadran Tintor podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenje, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju 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.


Predsjednik suda
Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa 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. Jadran Tintor, Poreč, Rajka Stipe 36
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. IZJAVA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

JADRAN TINTOR
Rajka Stipe 36, Poreč
OIB: 51524086516

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

IZJAVA

kojom, sukladno članku 9., stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da ću poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano, te da ću iznijeti sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa.

Također potpisom ove izjave potvrđujem svoju nepristranost i neovisnost u postupku izrade ovog elaborata procjene vrijednosti ncizgrađenog građevinskog zemljišta u naselju Nova Vas, Grad Poreč.

Procjenitelj:

Jadran Tintor, dipl.ing.grad.



3. OPĆE INFORMACIJE

3.1. Zahtjev i svrha procjene

Zahtjev za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine dobiven je od strane Grada Poreča-Parenzo temeljem narudžbenice broj 22R0000339 od 4.svibnja 2022.godine.

Predmetna nekretnina procjenjuje se u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa radi planirane izgradnje i uređenja zone društvene djelatnosti koja će obuhvatiti dječiji vrtić i jaslice, osnovnu školu i sportsku dvoranu.

3.2. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene: Neizgrađeno građevinsko zemljište

Adresa nekretnine: Tarska ulica bb, 52446 Nova Vas, Grad Poreč.

Podaci iz zemljišne knjige: Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč Parenzo
Katastarska općina: 323730, Nova Vas
Broj kat.čestice: 594/1
Broj ZK uloška: 81
Oznaka zemljišta: oranica
Površina kat.čestice: 1470 m²

3.3. Podaci o očevidu

Datum očevida: 31.5.2022.godine

Dan vrednovanja: 1.6.2022.godine

Dan kakvoće: 1.6.2022.godine

Opseg obilaska: Izvršen je obilazak nekretnine, pregled javne infrastrukturne mreže i prometnice te fotodokumentiranje postojećeg stanja.

Na očevidu su prisutni: Jadran Tintor, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3.4. Fiksni datum procjene vrijednosti

Procjena predmetne nekretnine izvršena je na dan 1.lipnja 2022.godine, te je elaborat procjene izrađen za kakvoću nekretnine tog datuma. Vrijednost tečaja na dan vrednovanja iznosila je 1 EUR = 7,531791 kn (prema srednjem tečaju HNB).

4. OPIS NEKRETNINE

4.1. Položaj nekretnine

Nova Vas se nalazi sjeveroistočno od Poreča na cestovnoj udaljenosti od 8 km. Udaljenost do čvora Višnjana autoceste A9 (Istarski Y) iznosi 4 km.

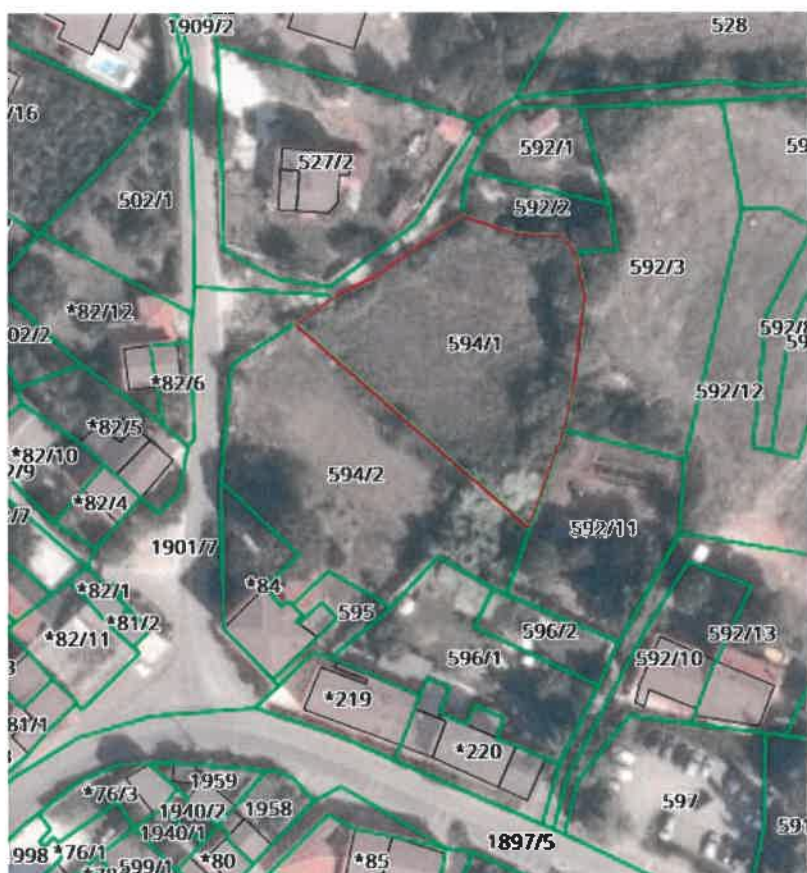
Predmetno zemljište se nalazi u sjevernom dijelu naselja Nova Vas u blizini lokalne ceste L 50046. Od spoja sa južne strane na glavnu prometnicu koja prolazi kroz naselje, Županijska cesta Ž 5042 (Vranići D 75- Višnjana - L 50061 Diklići - Ž 5007 Karojba), udaljenost iznosi 80 m.

Uz Županijsku cestu se nalaze objekti javnog i društvenog sadržaja (Osnovna škola, Crkva, Poštanski ured i trgovine na malo) maksimalno udaljene od predmetne čestice 200 m.

Susjedne čestice su livadske površine - neizgrađena građevinska zemljišta, a nešto dalje su na česticama izgrađene slobodnostojeće obiteljske kuće sa uređenim okućnicama.



Makrolokacija – Naselje Nova Vas i Ž 5042 označena crvenom bojom (Izvor: Geoportal DGU)



Mikrolokacija – susjedne katastarske čestice (Izvor: Geoportal DGU)

4.2. Vlasnički odnosi

U izvratku iz zemljišne knjige je za predmetnu česticu uknjiženo pravo vlasništva u korist:

1. Vlasnički dio: 1/1

Župa svetog Roka, Višnjanska 13, Nova Vas, OIB: 52408626366

U teretovnici nema upisanih tereta.

4.3. Postojeće stanje zemljišta

Čestica je mnogokutnog oblika sličnog polovici elipse. Površina čestice je travnata površina (dijelom pokošena) u vrlo blagom poprečnom padu prema sjevernom dijelu.

Uzdruž svoje zapadne međe graniči sa česticama javnog puta od kojih je niža te odvojena kamenim potpornim suhozidom obraslim u bršljan. U zapadnom kutu čestice se nalaze dva stabla badema.

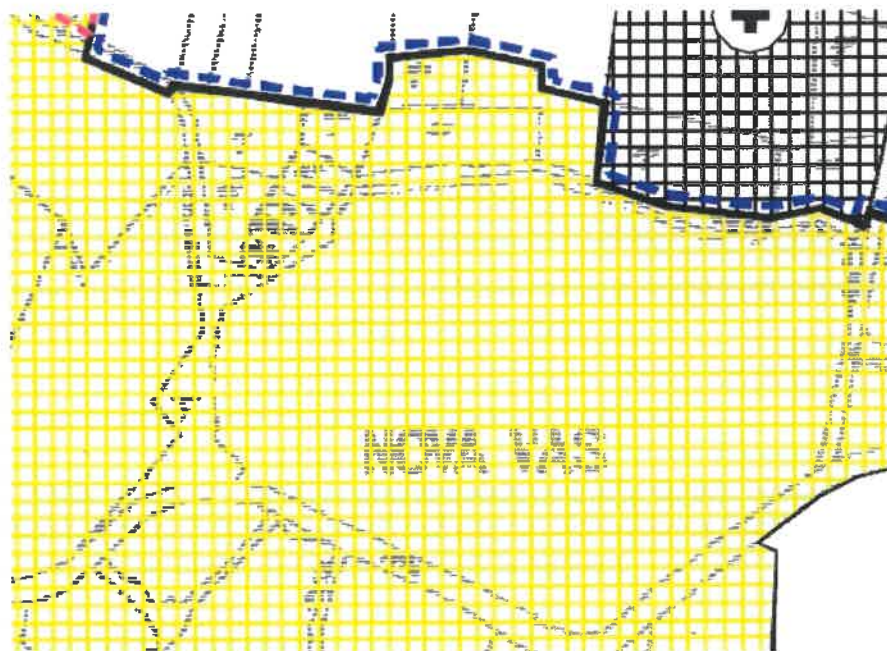
Uzdruž sjeverne i istočne međe čestica nije ograđena već se radi o površinama obraslim u nisko raslinje i grmlje sa nekoliko stabala.

Susjedna k.č. 594/2 sa južne strane je viša od predmetne te se uzduž međe nalazi blaga "prirodna" stepenica.

4.4. Prostorno planska dokumentacija

Predmetna čestica se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo, broj 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10 – pročišćeni tekst).

- Kartografski prikaz broj 4.5. "Građevinska područja k.o. Nova Vas"



LEGENDA:

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



STAMBENA NAMJENA



NEIZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

GRANICE



GRAĐEVINSKO PODRUČJE



ZBIJENI DIO NASELJA



OBUH VAT OBAVEZNE IZRADE UPU-a

Opis vidljivog na kartografskom prikazu:

Predmetna čestica se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja stambene namjene Nova Vas, izvan zbijenog dijela naselja i unutar obuhvata obavezne izrade UPU-a.

Člankom 236. Odredbi za provođenje Prostornog plana za građevinsko područje naselja Nova Vas je propisana obaveza izrade prostornog plana užeg područja – Urbanistički plan uređenja.

Uvidom u javno dostupnu dokumentaciju utvrdio sam da sa danom vrednovanja nije donešen prostorni plan užeg područja UPU čime se akti kojima se odobrava građenje ishoduju temeljem Prostornog plana uređenja Grada Poreča.

4.5. Utvrđivanje kategorije zemljišta i mogućnosti gradnje

a) Kategorija zemljišta

Za katastarsku česticu su doneseni svi propisani prostorni planovi, ima osiguran pristup česticama javnog puta čime su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole sukladno Zakonu u gradnji.

Navedenim se prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) čestica razvrstava u prvu kategoriju zemljišta.

b) Mogućnosti gradnje – maksimalni koeficijent iskoristivosti

Čestica se nalazi unutar obalnog područja i građevinskih područja naselja Nova Vas, Žbandaj i Baderna te će maksimalni koeficijent iskoristivosti (k_{is}) će biti izračunat prema Odredbama za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Poreča kako slijedi:

• Članak 70. – veličina građevne čestice

Površina od 1470 m² je veća od minimalne za izgradnju jednoobiteljskih građevina i obiteljskih kuća, višeobiteljskih i višestambenih građevina svih načina gradnje.
Najveća površina građevne čestice se ne određuje.

• Članak 79. – izgrađenost građevne čestice

Maksimalnu izgrađenost čestice (k_{ig}) moguće je postići gradnjom slobodnostojećih višestambenih građevina te je za građevne čestice površine od 1200 do 1500 m² jednaka zbroju 480 m² i 30 % površine građevne čestice iznad 1200 m².

$$k_{ig} = 480 + (1470 - 1200) \times 0,30 = 561,00 \text{ m}^2$$

• Članak 74. – način gradnje građevina stambene namjene

Pod višestambenom građevinom se smatra građevina sa najmanje 6 funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica a najviše 12, sukladno podstavku (6).

• Članak 89. – najveća ukupna visina i najveći broj nadzemnih etaža

Najveća ukupna visina za višestambenu građevinu iznosi 13 m uz najviše 4 nadzemne etaže.

• Izračun maksimalnog koeficijenta iskoristivosti prema navedenim člancima Odredbi za provođenje

$$k_{is} = 561,00 \times 4 / 1470 = 1,53$$

4.6. Komunalna opremljenost

U naselju Nova Vas je izgrađena javna vodovodna i elektroenergetska mreža te javna kanalizacija. Nema izgrađenog sustava oborinske odvodnje.

Tijekom očevida nisu bila vidljiva mjesta budućih priključaka zgrada na javnu infrastrukturnu mrežu.

Uzdruž svoje zapadne međe predmetna čestica graniči sa česticama javnog puta, k.č. 1901/7 i k.č. 1909/2, k.o. Nova Vas. Obje čestice su dijelovi asfaltirane lokalne ceste L 50046 (D 75 Frata - Gedići - Antonci - D 75 Poreč). Uz predmetnu česticu k.č. 1901/7 u naravi predstavlja ravnu travnatu površinu, a k.č. 1909/2 makadamski poljski put.

4.7. Buka i zagađenje

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili od značaja za vrijednost nekretnine.

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. Metode za procjenu vrijednosti nekretnina

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.

Za izradu procjene nekretnine koriste se slijedeće propisane metode:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iznajmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

PRIHODOVNA METODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni se način utvrđuje položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup. Pri tome se polazi od poredbenih nekretnina.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. Periodične prihodovne metode.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

5.2. Izbor metode procijenjivanja s obrazloženjem

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina izabire se poredbena metoda za procjenu vrijednosti neizgrađenog zemljišta stambene namjene k.č. 594/1, k.o. Nova Vas.

Za poredbu su sa informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine odabrane tri kupoprodaje čestica I kategorije zemljišta koje sa predmetnom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja i to:

- čestice se nalaze u susjednim ulicama naselja Nova Vas sličnih položajnih obilježja
- uređenost komunalne infrastrukture u blizini procijenjivane i poredbenih čestica je jednaka
- sve čestice su nedavnih datuma kupoprodaje

5.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Osnovna obilježja procijenjivane katastarske čestice.

Oznaka čestice	k.č. 594/1, k.o. Nova Vas
Površina (m ²)	1.470
Vrsta građevinskog korištenja	SS - JO,OB, VO i VS
Mjera građevinskog korištenja (Kis)	1,53
Kategorija zemljišta	I
Datum vrednovanja	1.6.2022.

Poredbene čestice iz zbirke kupoprodajnih cijena za predmetnu lokaciju i namjenu zemljišta.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1664329	1417245	1590746
Naselje	Nova Vas	Nova Vas	Nova Vas
Ulica	Pod vrtli	Levarija	Porečka
Datum kupoprodajnog ugovora	12.11.2020.	20.1.2021.	12.11.2021.
Kupoprodajna cijena (kn)	453.615,30	1.153.091,00	473.231,80
Površina katastarske čestice (m ²)	1.060,0	2.037	806
Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	427,94	566,07	587,14
Vrsta građevinskog korištenja (namjena) - maksimalno	SS VS	SS VS	SS VO
Mjera građevinskog korištenja (Kis)	1,60*	1,33**	0,90***
Kategorija zemljišta	I	I	I

Izračun maksimalnih koeficijenata iskoristivosti poredbenih čestica:

$$* k_{is} = 0,40 \times 4 = 1,60$$

$$** k_{is} = (570 + (2037 - 1500) \times 0,20) \times 4 / 2037 = 1,33$$

$$*** k_{is} = 0,30 \times 3 = 0,90$$

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu (revalorizacija cijena) prema Članku 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ova se indeks na tromjesečnoj razini počevši od 20. siječnja 2016 godine, objavljuje na stranicama DZS-a, te je u bazi podataka Eurostata zamijenio hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a).

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Datum kupoprodajnog ugovora	12.11.2020.	20.1.2021.	12.11.2021.
Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	427,94	566,07	587,14
Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	127,61	132,80	142,51
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	142,51	142,51	142,51
Korekcijski faktor (B/A)	1,12	1,07	1,00
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	477,91	607,46	587,14

Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja) prema Člancima 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Prilogu 11.

Izračun odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja prema Prilogu 11.

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

Izračun koeficijenata za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti k_{is} čestica:

$$KP_{(1,53)} = 0,60 \times \sqrt{1,53} + 0,20 \times 1,53 + 0,20 = 1,2482 - \text{predmetna čestica}$$

$$KP_{(1,60)} = 0,60 \times \sqrt{1,60} + 0,20 \times 1,60 + 0,20 = 1,2789 - \text{poredbena čestica 1.}$$

$$KP_{(1,33)} = 0,60 \times \sqrt{1,33} + 0,20 \times 1,33 + 0,20 = 1,1580 - \text{poredbena čestica 2.}$$

$$KP_{(0,90)} = 0,60 \times \sqrt{0,90} + 0,20 \times 0,90 + 0,20 = 0,9492 - \text{poredbena čestica 3.}$$

Izračun odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja:

$$KP_{(1,53)} / KP_{(1,60)} = 1,2482 / 1,2789 = 0,98$$

$$KP_{(1,53)} / KP_{(1,33)} = 1,2482 / 1,1580 = 1,08$$

$$KP_{(1,53)} / KP_{(0,90)} = 1,2482 / 0,9492 = 1,32$$

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski izjednačena cijena	477,91	607,46	587,14
Mjera građevinskog korištenja (poredbeni)	1,60	1,33	0,90
Mjera građ. korištenja (predmetni)	1,53	1,53	1,53
Koeficijent za preračunavanje (prilog 11.)	0,98	1,08	1,32
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	468,35	656,06	775,02

Statistička obrada i izračun prema Članku 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena moraju biti unutar intervala +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	468,35	656,06	775,02
PROSJEČNA CIJENA (kn/m²):	633,14		
Odstupanje od prosjeka u %	-26,03	3,62	22,41

- Izračun vrijednosti zemljišta:

Katastarska čestica	Površina (m ²)	Prosječna cijena (kn/m ²)	Ukupno zemljište (kn)
k.č. 591/4, k.o. Nova Vas	1.470	633,14	930.715,80

5.4. Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti nekretnine

Dan vrednovanja predmetne nekretnine je 1.lipnja 2022.godine. Vrijednost tečaja na dan vrednovanja iznosila je 1 EUR = 7,531791 kn (prema srednjem tečaju HNB).

Člankom 68. podstavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje se zaokruživanje procijenjenih vrijednosti i to za vrijednosti od 100.000,00 kuna do 1.000.000,00 kuna na cijele tisućice.

Na osnovu toga tržišna vrijednost nekretnine iznosi: 931.000,00 kn ili 123.610,00 EUR

Procijenjenom vrijednošću nije obuhvaćen Porez na promet nekretnina sukladno važećim stopama.

Mjesto i datum izrade:

Poreč, 3.lipnja 2022.godine

Procjenitelj:

Jadran Tintor, dipl.ing.grad.

Jadran Tintor



6. PRILOZI

6.1. Popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature

GRAĐEVINSKI PROPISI:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)

PROPISI O VREDNOVANJU:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

PROPISI O VLASNIŠTVU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

POSEBNI PROPISI JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE:

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo, broj 14/02, 8/06, 7/10 i 8/10 – pročišćeni tekst)

STRUČNA LITERATURA:

Uhlir Ž., Majčica B., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb, 2016. godine

JAVNO DOSTUPNI DOKUMENTI:

Geoportal DGU

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra <http://oss.uredjenazemlja.hr>

Informacijski sustav tržišta nekretnina MGIPU RH "eNekretnine"

6.2. Fotodokumentacija sa očevida

- čestice javnog puta k.č. 1901/7 i k.č. 1909/2, k.o. Nova Vas



- k.č. 594/1, k.o. Nova Vas







6.3. Tehnička i pravna dokumentacija (ukupno 2 lista)

Izvadak iz zemljišne knjige

Izvod iz katastarskog plana, M 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 04.06.2022. 11:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323730, NOVA VAS

Broj ZK uložka: 81

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19895/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	ZGR. 84	ZGRADA			330	
2.	ZGR. 102	CRKVA			330	
3.	ZGR. 120/2	CRKVA			114	
4.	594/1	ORANICA			1470	
5.	594/2	VINOGRAD I ORANICA			1502	
6.	595	VINOGRAD, DVORIŠTE			134	
		UKUPNO:			3880	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŽUPA SV. ROKA, OIB: 52408626366, NOVA VAS, VIŠNJANSKA 13	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 172223/2022



Kontrolni broj: 11824690f858a1c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave



Stanje na dan: 04.06.2022.
OSS evidencijski broj: 640665/2022

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 1182472469d9093

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.medinazemlja.gov.hr/public/preuzmiDokument> unosom konkretnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u tiskanom izdaku isprave.



