

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

Naselje Goričica 4
52 420 Buzet

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

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

NARUČITELJ: M.B.M. d.o.o. Vodnjan u stečaju
A. Smareglje 27
OIB: 24558292803
52 215 Vodnjan

NEKRETNINA: K.Č. 3827/2 K.O. BALE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA : BALE



PROCJEMBENI E L A B O R A T

TRŽNE VRIJEDNOSTI

K.Č. 3827/2 K.O. BALE

U Buzetu, 16. rujna 2017. 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.	Pismo procjene i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Uvod	str. 5.
5.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 5.
6.	Podaci o naručitelju	str. 6.
7.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 6.
8.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 6.
9.	Osnova za vrednovanje	str. 7.
10.	Geodetska identifikacija	str. 7.
11.	Porezno stanje nekretnine	str. 7.
12.	Lokacija	str. 7.
13.	Opis procjenjivane nekretnine - zatečeno stanje	str. 8.
14.	Planski status nekretnine	str. 9.
15.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 9.
16.	Način izrade procjene vrijednosti nekretnina – odabir metode	str. 10.
17.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 12.
18.	Procjena zemljišta	str. 11.
19.	Tržišna vrijednost nekretnine	str. 17.
20.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 17.
21.	Prilozi	str. 19.
	Foto elaborat nekretnine	str. 19.
	Preslika izvotka iz zemljišne knjige	str. 25.
	Preslika posjedovnog lista	str. 26.
	Preslika kopije katastarskog plana	str. 27.
	Preslika Ortofoto položaj nekretnine	str. 28.
	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 29.
	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	

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

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

M.B.M. d.o.o. Vodnjan u stečaju

A. Smareglije 27

OIB: 24558292803

52 215 Vodnjan

ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva M.B.M. d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Vodnjanu, A. Smareglija 25, OIB: 24558292803, zastupanog po stečenom upravitelju Kristijanu Mijandrušiću, mag. iur., izvršio sam procjenu nekretnine koja se definira kao:

**Vlasništvo –
suvlasništvo**
zk. ul. 2182 za k.o. Bale

1. k.č. 3827/2 k.o. Bale – oranica u površini od 1017 m²

1 / 1 dijela

smještene na području Općine Bale, u naselju Bale, te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 24. travnja 2017. godine.

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

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

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

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

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 08. kolovoza 2017. godine u prisustvu stečajnog upravitelja, vlasnika trgovačkog društva, opunomoćenika vlasnika trgovačkog društva, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

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

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 16. rujna 2017. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E	TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
1. k.č. 3827/2 k.o. Bale – oranica u površini od 1017 m ²	438.000,00 kn

438.000,00 kn

ili

58.611,64 €

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 16. rujna 2017. godine srednji tečaj NBH za NBH za **1,00 € = 7,472919 kn.**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina od 4,00 %.

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine uključen je eventualni porez na dodanu vrijednost (PDV).

S poštovanjem.

Buzet: 16. rujna 2017. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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

A/ UVOD

Temeljem narudžbenice trgovačkog društva M.B.M d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Vodnjanu, A. Smareglja 27, OIB: 24558292803, zastupanog po stečenom upravitelju Kristijanu Mijandrušiću, mag. iur., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA smještanog na području Općina Bale, u samom naselju Bale, u zoni stambene namjene.

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

Prihvativši se vještačenja dana 08. kolovoza 2017. godine 2017. izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

1. Opće informacije

1.1. Podaci o predmetu procjene

1.1.1. Predmet procjene

Građevinsko zemljište u naselju Bale koje se definira kao k.č. k.č. 3827/2 k.o. Bale – oranica u površini od 1017 m².

1.1.2. Lokacija nekretnine

Naselje Bale, predio Santelia.

Nekretnina je smješтана u sjeverozapadnom dijelu naselja Bale, cca 250 – 300 m od centra, te neposredno uz mjesnu neodržavanu prometnicu koja sjevernom stranom čestice prolazi ovim dijelom naselja.

Predmetna k.č. kontakt sa cestom ostvaruje cijelom svojom sjevernom stranom u dužini od cca 18 - 20 m.

1.1.3. Podaci iz zemljišne knjige :

K.č. 3827/2 k.o. Bale - oranica sa 1017 m², dolazi upisana u zk. ul. broj 2182 za k.o. Bale koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist trgovačkog društva M.B.M d.o.o. u stečaju u cijelosti.

1.1.4. Teretni list

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka ove čestice na dan vrednovanja nije bilo zabilješki koje bi utjecale na tržišnu vrijednost ove čestice.

1.1.5. Podaci iz katastra zemljišta:

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 1912 za k.o. Bale koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Rovinj - Rovigno, kao posjed trgovačkog društva M.B.M d.o.o. u stečaju u cijelosti.

1.1.6. Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještak pribavio sa portala DGU – a katastarske čestica 3827/2 k.o. Bale je prikazana.

1.1.7. Upravno pravno stanje nekretnine

Prema Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Bale predmetna k.č. nalazi se unutar građevinskog područja naselja na području općine – stambene namjene, manjim dijelom u izgrađenom i uređenom dijelu građevinskog područja a većim u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Bale. Slijedom navedenog ova k.č. ima status građevinskog zemljišta djelom I a djelom II. kategorije po Pravilniku ..

1.2. Podaci o naručitelju

1.2.1. Naručitelj:

M.B.M. d.o.o. Vodnjan u stečaju
A. Smareglije 27
OIB: 24558292803
52 215 Vodnjan

1.2.2. Ugovor/ narudžba
 Usmena narudžba / Narudžbenica

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija:

1.3.1. Zadatak

Zadatak procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

1.3.2. Svrha izrade procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku na otvorenom tržištu

1.3.3. Dan vrednovanja:

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

1.3.4. Dan kakvoće:

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

Dan kakvoće dan obilaska 08. 08. 2017. godine i 16.09. 2017. godine, dan vrednovanja.

1.3.5. Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine izvršen je 08. kolovoza 2017. godine .

1.3.6. Opseg obilaska nekretnine:

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

1.3.6. Sudionici u obilasku:

Vještak je izvršio obilazak nekretnine u prisutnosti stečajnog upravitelja Kristijana Mijandrušića, mag. iur., vlasnika trgovačkog društva i opunomoćenika vlasnika trgovačkog društva odvjetnika Stelia Lapića.

1.3.7. Korišteni dokumenti :

Vještak je za potrebe izrade ovog izvještaja sa javno dostupnih portala pribavio:

- Izvadak iz zemljine knjige
- Posjedovni list
- Kopiju katastarskog plana
- Ortofoto položaj nekretnine ,

sve sa javno dostupnih portala <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/>

2. Propisi i literatura za izradu procjene

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti diobene nekretnine rađena je korištenjem slijeće regulative i literature.

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

2.1. Korištena literatura

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčić (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1,
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

3. Osnovica

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

4. Osnova za vrednovanje

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

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

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, identifikaciji, podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata te rješenja (zaključka) Suda.

5. Porezno stanje nekretnine - a:

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

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

PDV se ne plaća na :

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

Porezna osnovica:

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

Na dan vrednovanja 01.09.2017. godine porez na promet nekretnina iznosio je 4 % a PDV 25%.

6. Geodetska identifikacija

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

7. Lokacija

K.č. 3827/2 k.o. Bale za koju se radi procjembeni elaborat nalazi se u sjeverozapadnom dijelu naselja, cca 250 – 300 m od centra naselja i sjedišta općinske uprave.



8/ Opis procjenjivane nekretnine – zatečeno stanje na dan očevida

Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja Bale neposredno do neodržavanog bijelog javnog puta k.č. 6618 k.o. Bale i čini kompleks sa česticama broj 3829/1, 3827/3, 3827/5 i 3829/1 k.o. Bale, koje se također nalaze u postupku stečaja.

Zemljište je približno pravilnog oblika pravokutnika okvirne veličine cca 52 x 18 m, površine 1017 m², primjereno je za gradnju na bilo koji način – slobodnostojeći, poluugrađeni ili ugrađeni način.

Nekretnina se nalazi na udaljenosti zračne linije cca 250 – 500 m od sjedišta općine odnosno zgrade općinske uprave.

Nekretnina je prema vizualnoj dispoziciji u blagom padu – skoro ravno zatečeno kao pokošena livada.

Zemljište ima vidljive međe na terenu samo prema cesti.

Čestica koja se stavlja u promete nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice, odnosno temeljem lokacijske dozvole.

Napomena

Zatečeno stanje ove čestice može se iščitati i iz kopije katastarskog plana, ortofoto položaja nekretnine i fotografija nekretnine koji kao privatak na kraju elaborata prileže ovom elaboratu

8.1. Planski status nekretnine

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Općine Bale (<http://www.brtonigla.hr>) predmetna k.č. definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih, višestambenih, stambeno – poslovnih, poslovnih i ugostiteljsko – turističkih građevina

Za predmetno zemljište planom je definiran:

- za građenje na samostojeći način za čestice površine do 500 m² dozvoljena izgrađenost definirana je sa kig = 0,30 – 0,50, Kis = 0,90 – 1,50 m², H max = 7,00 m do vijenca,
- za građenje na samostojeći način za čestice površine veće od 500 - 1000 m² dozvoljena izgrađenost definirana je sa kig = 0,20 – 0,40, Kis = 0,60 – 1,20 m², H max = 7,00 m do vijenca,
- za građenje na samostojeći način za čestice površine veće od 1000 - 2000 m² dozvoljena izgrađenost definirana je sa kig = 0,10 – 0,30, Kis = 0,30 – 0,90 m², H max = 7,00 m do vijenca,
- za građenje hotela, apart hotela, vila, depadanski i slično Kis ne može biti veći od 0,80.

Minimalna površina čestice iznosi za gradnju ugrađenih stambenih građevina 200 m², a slobodnostojećih i poluugrađenih 250 m², maksimalna površina čestice može iznositi 2.000 m².

Minimalna površina čestice iznosi za gradnju poslovnih građevina 250 m² dok maksimalna površina čestica poslovnih građevina može iznositi 2.000 m².

Opremljenost

Nekretnina je zatečena komunalno neopremljena.

8.2. Prometna povezanost nekretnine

Predmetna k.č. nalazi se uz prometnicu širine za odvijanje dvosmjernog prometa slijedom čega ima zadovoljavajuću putnu vezu sa centrom naselja.

Kolnik ulice je asfaltiran međutim uz kolnik niti sa jedne strane nisu izgrađeni nogostupi.

Pristup čestice na ulicu je uređen.

Samo naselje Bale ima zadovoljavajuću putnu vezu sa većim mjestima u okruženju.

Iz Bala do većih gradova vode županijske i lokalne ceste.

Veći gradovi nadomak balama su Pula Rovinj, Pazin itd.

Bale ima autobusnu stanicu međutim nema željezničku stanicu.

Udaljenost čestice od središta JLS- :	cca 250 - 300 m zračne linije
Udaljenost čestice o centra naselja:	cca 250 - 300 m zračne linije
Udaljenost čestice od autobusnog kolodvora:	Najbliži autobusni kolodvor nalazi se u Puli i Pazinu
Udaljenost čestice od željezničke postaje:	Najbliža željeznička stanica nalazi se u Puli i Pazinu

8.3. Buka, prašina i zagađenje na lokaciji

Buka: Na predmetnoj čestici tijekom očevida nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Prašina: Na predmetnoj čestici tijekom očevida nisu uočeni izvori zagađenja prašinom koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje tla: Ispitivanje tla nije vršeno.
Na predmetnoj čestici tijekom očevida nisu uočeni izvori zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Postojeća mjesna prometnica ima neznatan odnosno zanemariv utjecaj na predmetnu česticu.

8.4. Obilježja okolnih nekretnina

K.č. 3827/2 k.o. Bale sjevernom stranom graniči sa javnom neodržavanom cestom, južnom sa izgrađenim zemljištem k.č. 3827/5 k.o. Bale a sa ostale dvije strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem.
U daljnjem okruženju čestice prema jugu i jugoistoku nalaze se obiteljske, stambene i poslovne zgrade a prema sjeveru i sjeveroistoku neizgrađena građevinska zemljišta, poljoprivredna i šumska zemljišta.

8.5. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine predstavlja činjenica što se većim dijelom nalazi u neizgrađenom neuređenom dijelu građevinskog područja slijedom čega se do izmjene prostorno planske dokumentacije na ovom dijelu čestice ne može graditi.

8.6. Pravo na posebno korištenje

Prema zk. i katastarskom stanju treće osobe nemaju pravo na bilo kakvog posebnog korištenja nekretnine a niti vlasnik procjenjivane nekretnine pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji korištenja k.č. 3827/2 k.o. Bale.

7. Sadašnje korištenje

Zemljište se ne koristi, zatečeno je kao obrasla travom dok je samo dio zemljišta u vrijeme očevida bio pokošen.

8. Najamno stanje

U vrijeme očevida najam nekretnine nije zabilježen niti su stranke isticale ovu okolnost vještaku – procjenitelju.

9. Razvojni potencijal

Mogući način korištenja nekretnine je privođenje namjeni koja proizlazi iz zakonskih – urbanističkih uvjeta za gradnju stambenih, stambeno polovnih ili manjih poslovnih zgrada.

B/ ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Uvod

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

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

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

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

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

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

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

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

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine) a koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

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

Prihodovan metoda

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

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

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

Troškovna metoda

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

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

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

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

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

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

2. Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Procjena vrijednosti zemljišta određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa javno dostupnog portala eNekretnine.. <https://nekretnine.mgipu.hr>

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

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

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

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:

- a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja. Sukladno članku 10. i 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina k.č. 3829/2 k.o. Bale je II. kategorije.
- b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),
- c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.
U smislu čl. 22. Pravilnika 3829/2 k.o. Bale je arondacijska površina.

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

PROCJENA

Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta

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

Cijene poredbenih nekretnina:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ZKC	Kultura	Površina m ²	Cijena kn	Cijena kn/m ²	Ugovor (datum)	
1.	4005/15	Bale	320 552	GZ	974	447.066	459,00	01.12.2014.	
2.	4005/1	Bale	320 551	GZ	300	91.494	304,98	27.11.2014.	
3.	4005/8	Bale	319 689	GZ	1008	553.660	531,41	07.07.2014.	
4.	3641	Bale	735 929	GZ	640	296.030	462,55	17.07.2017	
5.	3638/17	Bale	691 627	GZ	642	291.000	466,34	09.12.2016.	
6.	3638/6	Bale	-	GZ	1833	843.314	460,07	29.01.2016.	
7.	3750/3	Bale	319 878	GZ	1619	955.858	590,40	23.08.2013.	
8.	3634/7	Bale	497 925	GZ	1404	531.414	378,50	05.03.2013.	
Prosjek							456,66		
							+/- 30%		
							319,66 do 593,66		

Nekretnine navedene pod 1.,4.,5. i 6. nalaze se u granicama (+/- 30%) uobičajenih okolnosti te će u daljine razmatranje uzeti ove nekretnine i jer su i drugim obilježjima najbliže procjenjivanoj čestici.

Razmatranje

1/ K.č. 4005/15 k.o. Bale – Bale, stambena zona



A/ Procjena zemljišta k.č. 3829/2 k.o. Bale - oranica sa 1017 m²

1) Međuvremensko izjednačenje cijena

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

Re.	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
1.	K.č.	4005/15	3641	3638/17	3638/6
2.	K.o.	Bale	Nale	Bale	Bale
3.	Površina kupljenog zemljišta	974	640	642	1833
4.	Kupoprodajna cijena	459,00 kn/m ²	462,55 kn/m ²	466,34 kn/m ²	460,07 kn/m ²
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	01.12.2014	17.07.2017	09.12.2016.	29.02.2016.
6.	Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo - izvor www.dzs.hr)	99,43	95,53	98,26	100,21
7.	Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene (16.09.2017)	95,53	95,53	95,53	95,53
8.	Korekciji faktor	0,96	1,00	0,97	0,95
9.	Međuvremensko izjednačena cijena	441,00 kn/m²	463,00 kn/m²	452,00 kn/m²	437,00 kn/m²

2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

Re.	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
1.	K.č.	4005/15	3641	3638/17	3638/6
2.	K.o.	Bale	Bale	Bale	Bale
3.	Površina kupljenog zemljišta	974	640	642	1833

4.	Međuvremensko izjednačena cijena	441,00 kn/m ²	463,00 kn/m ²	452,00 kn/m ²	437,00 kn/m ²
5.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis (zaokr)	1,20	1,20	1,20	0,90
6.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	0,90	0,90	0,90	0,90
7.	Koeficijent za preračunavanje	0,86	0,86	0,86	1,00
8.	Koeficijent za preračunavanje kvalitativnih obilježja	0,90	1,10	1,10	1,16
9.	Arondacijska površina NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00
10.	Međuvremenski i interaktivno izjednačenje cijena (4 x 7 x 8 X 9)	341,00 kn/m ²	438,00 kn/m ²	428,00 kn/m ²	507,00 kn/m ²
11.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	22,67 %	5,40 %	5,30 %	16,01 %
11.	Prosjek Prosjek(1 + 2 + 3 +4)/4=	428,50 kn/m²		zaokruženo 430,00 kn/m²	

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Sukladno navedenom ocjenom njihovih obilježja dobijemo slijedeću usporedbu vrijednosti:

Red. broj	Osnovni ulazni podaci	Procjenjivano zemljište	Usporedba 1.	Usporedba 1.	Usporedba 3.	Usporedba 3.
		3827/2 Bale	4005/15 Bale	3641 Bale	3638/17 Bale	3638/6 Bale
1.	Koeficijent prometne vrijednosti		1,00	1,00	1,00	1,00
	Fizički aspekti					
2.	Kategorija zemljišta po Prav.	1. i 2. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
	1. Kategorija +/- 0,00					
	2. Kategorija +/- 0,10					
	3. Kategorija +/- 0,20					
	4. Kategorija +/- 0,40					
	Koeficijent za prilagodbu		0,95	0,95	0,95	0,95
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,95	0,95	0,95	0,95
3.	Oblik zemljišta	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	Pravilan +/- 0,00					
	Nepravilan +/- 0,05					
	- 0,10					
	Izdužen i sl +/- 0,10					
	-0,20					

	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,95	0,95	0,95	0,95
4.	Kosina preko 10 % Koeficijent za prilagodbu Do 10 % +/- 0,00 Više od 10 % +/- 0,05 - 0,10	Do 10 %	Do 10 % 1,00	Do 10 % 1,00	Do 10 % 1,00	Do 10 % 1,00
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,95	0,95	0,95	0,95
5.	Klizište Koeficijent za prilagodbu Ne +/- 0,00 Da +/- 0,05 - 0,20	Ne	Ne 1,00	Ne 1,00	Ne 1,00	Ne 1,00
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,95	0,95	0,95	0,95
6.	Položajna obilježja – lokacija – blizina centra naselja Koeficijent za prilagodbu 0,00 – 250 m +/- 0,00 250 - 500 m +/- 0,05 500 - 1000 m +/- 0,10 1000 – 2000 +/- 0,15 više od 2000 +/- 0,20	250 – 200 m	500 – 1000 m 1,05	500 – 1000 m 1,05	500 – 1000 m 1,05	500 – 1000 m 1,05
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Pristup Koeficijent za prilagodbu Dobra prometan +/- 0,10 povezanost Ureden pristup +/- 0,00 Pristup +/- 0,05 Bez pristupa +/- 0,10	Pristup	Ureden pristup 0,95	Pristup 1,00	Pristup 1,00	Pristup 1,00
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,95	1,00	1,00	1,00
8.	Položaj Koeficijent za prilagodbu Lijepi krajolik +/- 0,10 Izvrсна lokacija +/- 0,10 Vrlo dobra lokacija +/- 0,00 Dobra lokacija +/- 0,05 Loša lokacija +/- 0,10	Loša lokacija	Dobra lokacija 0,95	Loša lokacija 1,05	Loša lokacija 1,05	Loša lokacija 1,05
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,90	1,05	1,05	1,05
9.	Odnos površina Koeficijent za prilagodbu 0,00 – 250 m ² +/- 0,00 250 – 500 m ² +/- 0,05 500 – 1000 m ² +/- 0,10 1000 – 2000 +/- 0,15 veće od 2000 +/- 0,20	1017	974 1,00	640 1,05	642 1,05	1833 1,10
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,90	1,10	1,10	1,16
10.	Utjecaj buke Koeficijent za prilagodbu	Neznatno	Neznatno 1,00	Neznatno 1,00	Neznatno 1,00	Neznatno 1,00

	Neznatan	+/- 0,00				
	Povremeno/ ograničeno lagano / ometajuće	+/- 0,05- 0,10				
	srednje/opterećujuće	+/- 0,10- 0,25				
	jako/ šetno za zdravlje	+/- 0,25- 0,45				
	naročito/ naročito opasno	> 0,45				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,90	1,10	1,10	1,16
11.	Utjecaj zagađenja zraka	Neznatan	Neznatan	Neznatan	Neznatan	Neznatan
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	Neznatan	+/- 0,00				
	Nizak	+/- 0,00- 0,10				
	Srednji	+/- 0,10- 0,20				
	Velik	+/- 0,20- 0,35				
	Izrazito velik	> 0,35				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,90	1,10	1,10	1,16
12.	Vlasnički odnosi – osporavano vlasništvo	Vlasništvo	Vlasništvo	Vlasništvo	Vlasništvo	Vlasništvo
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	Vlasništvo	+/- 0,00				
	Suvlasništvo	+/- 0,10				
	Tereti -	+/- 0,...				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,90	1,10	1,10	1,16
13.	Druge prilagodbe	NE	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	Pogodnost za gradnju					
	Pogodna za gradnju	+/- 0,00				
	Nije pogodna za grad.	+/- 0,20				
	Drugo..	+/- 0,...				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		0,90	1,10	1,10	1,16
14.	Indikator vrijednosti kvalitativnih obilježja nekretnine zaokruženo		0,90	1,10	1,10	1,16

4) Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun sukladno članku. 4. stavak 3. Pravilnika..

Re.	Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
1.	K.č.	4005/15	3641	3638/17	3638/6
2.	K.o.	Bale	Nale	Bale	Bale
3.	Površina kupljenog zemljišta	974	640	642	1833

4.	Kupoprodajna cijena	459,00 kn/m ²	462,55 kn/m ²	466,34 kn/m ²	460,07 kn/m ²
5.	Nadnevak sklapanja ugovora	01.12.2014	17.07.2017	09.12.2016.	29.02.2016.
6.	Međuvremenski izjednačena cijena	441,00 kn/m ²	463,00 kn/m ²	452,00 kn/m ²	437,00 kn/m ²
7.	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena	341,00 kn/m ²	438,00 kn/m ²	428,00 kn/m ²	507,00 kn/m ²
8.	Prosjek		428,50 kn/m².. zao. 430,00 kn/m²		
9.	Medijan		433,00		
10.	Odstupanja od medijana apsolutno	92,00	5,00	5,00	74,00
11.	Relativno odstupanje od medijana u %	21,24 %	1,15 %	1,15 %	17,07 %
12.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	8.464	25,00	25,00	5.476,00
13.	Srednje kvadratno odstupanje ili varijanca		3.497,50		
14.	Standardno devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	59,14		430,00 kn/m ² +/- 59,14 kn/m ²	
15.	Dvostruko standardno odstupanja	118,28		430,00 kn/m ² +/- 118,28 kn/m ²	
16.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće
17.	Pravilao 2 – sigma	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće	Zadovoljavajuće

Zaključak:

Tržna vrijednost građevinskog zemljišta k.č. 3827/2 k.o. Bale iznosi 430,00 kn/m² odnosno ... 1.017,00 m² x 430,00 kn/m² = **437.310,00 kn .. zaokruženo 438.000,00 kn.**

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

Izveštaj je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno 08. kolovoza 2017. godine može se utjecati na mišljenje o tržnoj vrijednosti iste.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pradačne prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

Procijenjena tržna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina od 4,00 %.

Porez na dodanu vrijednosti iskazan je u tržnoj vrijednosti nekretnine – PDV, na dan procjene iznosi 25 %.

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

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

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom .
Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 16. rujna 2017. godine srednji tečaj NBH za **1,00 € iznosio je 7,472919 kn.**

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

Prilozi:

- 1) Foto elaborat nekretnine,
- 2) Preslika izvatka iz zemljišne knjige
- 3) Preslika posjedovnog lista
- 4) Preslika kopije katastarskog plana - 1 list
- 5) Preslika Ortofoto položaj nekretnine – 1 list
- 6) Preslika ovlaštenja **4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu**
- 7) Preslika ovlaštenja **4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli**

U Buzetu, 16. rujna 2017. godine.

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

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