



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

**ŽUPAN
PRESIDENTE**

KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/1086

URBROJ/N:PROT: 2163-24/1-25-3

Pula – Pola, 07. studenoga 2025.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika mr.sc. Valtera Flega
Drščevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: Prijedlog Odluke o darovanju Gradu Buzetu nekretnina u k.o.
Buzet - Stari Grad, u svrhu izgradnje Sportske zone Most, projekta od općeg interesa

Na temelju odredba članaka 12. stavka 2., 13. stavka 1. i 28. stavka 3. točke 4. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 155/23.), članka 4., članka 5. stavak 1. točka 4. i članka 14. stavak 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25.) članka 65. i 85. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 – pročišćeni tekst i 12/25), župan Istarske županije - Regione Istriana, dana 07. studenoga 2025. godine donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o darovanju Gradu Buzetu nekretnina u k. o. Buzet , u svrhu izgradnje - Sportske zone Most, projekta od općeg javnog interesa.

2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.

3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Gabrijela Mezulić, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Boris Miletić

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 1. i 3. i članka 28. stavka 3. točke 4. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 1. stavka 2., članka 4. stavka 4. podstavka 2. i članka 68. stavka 1. i stavka 2. podstavka 1. Zakona o sportu („Narodne novine“, br. 141/22.), članka 4., članka 5. stavak 1. točka 4. i članka 14. stavak 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25.) i članka 43. i 84. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. i 20/22. - pročišćeni tekst), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ 2025. godine donosi

ODLUKU

o darovanju nekretnina Gradu Buzetu, k.o. Buzet - Stari Grad u svrhu izgradnje Sportske zone Most, projekta od općeg javnog interesa

I.

Istarska županija-Regione Istriana, u ime Republike Hrvatske, kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama članka 12. stavka 2. i članka 13. stavak 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH) daruje Gradu Buzetu nekretnine u k.o. Buzet - Stari Grad, označene kao:

- k.č. br. 2326/2, Vela vala, oranica, ukupne površine 793 m², upisane u zk.ul. br. 6260 k.o. Buzet - Stari Grad, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1;
- k.č. br. 2327/1, Vela vala, livada, oranica, ukupne površine 24328, upisane u zk.ul. br. 6346 k.o. Buzet Stari - Grad, upisanog prava suvlasništva Republike Hrvatske za dio 9364/31613, površina suvlasničkog dijela Republike Hrvatske iznosi cca 7.206 m².

Nekretnina iz točke I. stavka 1. ove Odluke daruje se Gradu Buzetu u svrhu izgradnje Sportske zone Most, projekta od općeg javnog interesa za koji je Grad Buzet ishodio Građevinsku dozvolu KLASA:UP/I-361-03/23-01/000029, URBROJ:2163-18/3-23-0021 od 06.02.2023.godine, pravomoćna s danom 23.02.2023.godine, izdanu od strane Istarske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet, a kojom dozvolom se dozvoljava građenje građevine sportsko-rekreacijske namjene, 2.b skupine.

II.

Nekretnine iz točke I. ove Odluke daruju se, odnosno prenose u vlasništvo Grada Buzeta, bez naknade u svrhu ostvarenja projekta koji je od općeg javnog interesa, javne namjene – izgradnja Sportske zone Most.

Prema Prostornom planu uređenja Grad Buzeta predmetne nekretnine se nalaze u zoni sportsko rekreacijske namjene oznake R6- polivalentni sportski centar, te se projektnom dokumentacijom i izdanom Građevinskom dozvolom dozvoljava građenje građevine sportsko-rekreacijske namjene, 2.b skupine.

Gradnjom javnog polivalentnog sportskog centara Sportske zone Most koja obuhvaća sportske, rekreacijske sadržaje, nogometno igralište, košarkaško i odbojkaško igralište, teniske terene, dječje igralište, a po izgradnji iste za potrebe bavljenje sportom koristit će djeca osnovne i srednje škole s područja Buzeta, kao i građani i sportski klubovi s područja Grada Buzeta (Nogometni klub Buzet, Rukometni klub Buzet, Košarkaški klub veterana, Biciklistički klub Buzet, Tenis klub Buzet i dr. udruge).

III.

Ministarstvo financija očitovanjem KLASA: 940-01/25-01/44, URBROJ: 513-05-02-25-7 od 3. srpnja 2025. godine da prema podacima o dugovanjima i potraživanjima koje vodi naslovno Ministarstvo Grad Buzet nema dugovanja prema državnom proračun Republike Hrvatske, koje očitovanje je dano temeljem odredbe članka 12. stavka 1. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, br. 35/25., u nastavku: Uredba 35/25.).

IV.

Istarska županija, kao nadležno tijelo vodila je računa o pravilnoj i potpunoj primjeni svih relevantnih pravila o državnim potporama, odnosno postupala u skladu s propisima koji uređuju državne potpore sukladno odredbama članka 12. stavka 3. Uredbe 35/25., te je temeljem odredbi Zakona o državnim potporama („Narodne novine“, br. 47/14. i 69/17. , u nastavku: ZODP) (čl. 9. citiranog Zakona) dr. propisima utvrdila da je Grad Buzet dao odgovarajuće izjave kojima se, između ostalog, jasno izjasnio da navedeno darovanje nekretnina iz točke I. ove Odluke predstavlja mjeru lokalnog karaktera u pretežitom dijelu i da nije vjerojatno da će privući potrošače ili ulaganja iz drugih država članica Europske unije te da se ne radi o pojmu državne potpore iz članka 107. stavka 1. Ugovora o funkcioniranju Europske unije (dalje: UFEU) iz razloga što nisu ispunjeni svi uvjeti koji moraju biti kumulativno ispunjeni da bi se neka mjera mogla smatrati državnom potporom i to sljedeći uvjeti: postojanje poduzetnika/gospodarske djelatnosti i državnih sredstava, pripisivost tih sredstava državi, selektivnost/potporu dobiva jedan poduzetnik (u ovome slučaju predmetne građevine sportske namjene koristit će djeca osnovne i srednje škole s područja Buzeta, kao i građani i sportski klubovi s područja Grada Buzeta (Nogometni klub Buzet, Rukometni klub Buzet, Košarkaški klub veterana, Biciklistički klub Buzet, Tenis klub Buzet i dr. udruge), prednost (dodjelom potpore poduzetnik stječe prednost koji ne bi stekao u uobičajenim tržišnim uvjetima (predmetne sportske građevine će koristiti svi klubovi, ustanove, društva i sportaši pod jednakim uvjetima) ili postojanje mogućnosti narušavanja tržišnog natjecanja te postojanje utjecaja na trgovinu među državama članicama EU.

Grad Buzet je također dostavio određeno očitovanje – obrazloženje Gradonačelnika KLASA. 940-01/22-01/69, URBROJ: 2163-3-03/01-25-24 od 5. lipnja 2025. godine kojim se izjasnio i obvezao da će se predmetne građevine koristiti samo za gore potrebe iz stavka 1. ove točke Odluke, te da će sredstva za izgradnju Grad Buzet osigurati sufinanciranjem iz odgovarajućih EU ili nacionalnih fondova, a ukoliko isti ne budu dostupni za planiranu namjenu u cijelosti iz proračuna Grada Buzeta.

V.

Tržišna vrijednost nekretnina iz točke I. ove odluke iznosi sveukupno 211.000,00 eura (slovima: dvjesto jedanaest tisuća eura), prema Procjembenom elaboratu Broj elaborata: 2025-03-03-01- I izmjena, Buzet, 12.svibnja 2025., izrađen od strane vještaka/procjenitelja Ante Bandića ing.građ. i Procjembenom elaboratu Broj elaborata: 2025-03-03-02- I izmjena, Buzet, 12.svibnja 2025., izrađen od strane vještaka/procjenitelja Ante Bandića ing.građ.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dalo je mišljenja na Procjembene elaborate iz stavka 1. ove točke Odluke KLASA: 364-01/25-01/51, URBROJ: 2163-18-10/2-25-5 od 07. travnja 2025. godine, kojim je utvrđeno da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15), te je isti prihvatljiv.

Trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnina iz točke I. ove Odluke, u ukupnom iznosu od 800,00 eura (slovima: osamsto eura) snosio je podnositelj zahtjeva Grad Buzet, koji je proveo

postupak usluge izrade procjemenog elaborata sukladno odredbi članka 22. stavak 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i članka 7. stavak 2. Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 95/18.).

VI.

Nekretnina iz točke I. ove Odluke daruju se Gradu Buzetu, pod uvjetom da se isti u svojstvu vjerovnika odrekne svih potraživanja prema Republici Hrvatskoj kao dužniku, do visine vrijednosti darovanih nekretnina iz točke V. ove Odluke sukladno odredbi članka 14. stavka 2. točke 9. Uredbe 35/25.

Grad Buzet je obvezan nekretnine iz točke I. ove odluke privesti svrsi za koju se nekretnine daruju u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju nekretnina iz točke I. ove Odluke.

VII.

U ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula za slučaj da se svrha za koju se nekretnine darovane ne ostvari u ugovorenom roku, osim ako su nekretnine već privedene namjeni, za slučaj promjene svrhe darovanih nekretnina, za slučaj oštećivanja darovanih nekretnina do kojih je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom obdarenika i u slučaju otuđenja i/ili opterećenja darovanih nekretnina, tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovanih nekretnina uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja, kada je je zabrana otuđenja i opterećenja obvezni sadržaj ugovora o darovanju, tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta uknjižbu prava vlasništva republike Hrvatske u slučaju ispunjenja uvjeta za raskid ugovora o darovanju nekretnina.

VIII.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Istarske županije, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

IX.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKA ŽUPANIJA

Predsjednik
mr.sc. Valter Flego

Dostaviti:
1. Županu IŽ
2. Grad Buzet, 2. Istarske brigade 11, Buzet, Upravni odjel za gospodarenje prostorom
3. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, ovdje
4. Upravnom odjelu za proračun i financije, ovdje
5. Objava, ovdje
6. Pismohrana, ovdje



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Boris Miletić, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 11.11.2025 08:37:27

Certifikat: 67216a2d4e92e222000000005fc7f0ce

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



Ai sensi dell'articolo 12 comma 2, dell'articolo 13 commi 1 e 3 e dell'articolo 28 comma 3 punto 4 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/23), dell'art. 1 comma 2, dell'art. 4 comma 4, allinea 2 e dell'articolo 68 comma 1, comma 2, allinea 1 della Legge sullo sport („Gazzetta ufficiale“, n. 141/22), dell'articolo 5 comma 1 punto 4 e dell'articolo 14 comma 1 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici di disposizione di beni immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini della donazione ("Gazzetta ufficiale" n. 35/25) e degli artt. 43 e 84 dello Statuto della Regione Istriana (Bollettino ufficiale della Regione Istriana nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 e 20/22 - testo consolidato), l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta del _____ 2025 adotta la

DELIBERA

sulla donazione di immobili alla Città di Pinguente c.c. Pinguente - Città vecchia al fine di costruire la Zona sportiva Most, progetto di interesse pubblico generale

I

La Istarska županija - Regione Istriana, a nome della Repubblica di Croazia, alla quale sono stati affidati i lavori di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia conformemente alle disposizioni dell'art. 12 comma 2 e dell'art. 13 comma 3 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/23, in seguito: LSGDBIEMDPDRC) dona alla Città di Pinguente gli immobili nel c.c. di Pinguente - Città vecchia contrassegnate come:

- p.c. n. 2326/2, Vela vala, arativo, della superficie complessiva di 793 m², iscritto nella partita tavolare n. 6260 nel c.c. Pinguente - Città vecchia, con iscritto il diritto di comproprietà della Repubblica di Croazia, per 1/1;
- p.c. n. 2327/1, Vela vala, prato, arativo, della superficie complessiva di 24328 m², iscritto nella partita tavolare n. 6346 comune cat. Pinguente Città vecchia, con iscritto il diritto di comproprietà della Repubblica di Croazia per la parte 9364/31613, la superficie della parte in comproprietà della Repubblica di Croazia ammonta a circa 7.206 m².

L'immobile di cui al punto I, comma 1, della presente Delibera viene donato alla Città di Buzet al fine della realizzazione della Zona sportiva Most, un progetto di interesse pubblico generale per il quale la Città di Buzet ha ottenuto il Permesso di costruire, CLASSE: UP/I-361-03/23-01/000029, N.PROT.: 2163-18/3-23-0021 del 6 febbraio 2023, divenuto definitivo il 23 febbraio 2023, rilasciato dalla Regione Istriana, Assessorato all'assetto territoriale e all'edilizia, Sezione per l'assetto territoriale e l'edilizia di Pinguente, con il quale è autorizzata la costruzione di un edificio a destinazione sportivo-ricreativa, gruppo 2.b.

II

Gli immobili di cui al punto I di questa Delibera vengono donati, ossia dati in proprietà alla Città di Pinguente, a titolo gratuito, al fine di realizzare il progetto di interesse pubblico e destinazione pubblica, la costruzione della Zona sportiva Most.

Secondo il Piano di assetto territoriale della Città di Pinguente, gli immobili in oggetto si trovano nella zona a destinazione sportivo-ricreativa contrassegnata con la sigla R6 – centro sportivo polivalente, e mediante la documentazione progettuale e il Permesso di costruire rilasciato, si autorizza la costruzione di un edificio a destinazione sportivo-ricreativa, gruppo 2.b.

La costruzione del centro sportivo pubblico polivalente nella Zona sportiva Most, che comprende strutture e contenuti sportivi e ricreativi quali campo da calcio, campi da basket e pallavolo, campi da tennis e parco giochi per bambini, sarà destinata, una volta completata,

alla pratica sportiva dei bambini delle scuole elementari e medie superiori del territorio di Pinguente, nonché dei cittadini e delle associazioni sportive della Città di Pinguente (Club calcistico di Pinguente, Club di pallamano Pinguente, Club di pallacanestro dei veterani, Club ciclistico Pinguente, Club di tennis Pinguente e altre associazioni).

III

Il Ministero delle finanze, con il parere CLASSE: 940-01/25-01/44, N.PROT: 513-05-02-25-7 del 3 luglio 2025, ha dichiarato che, secondo i dati relativi ai debiti e ai crediti gestiti dal suddetto Ministero, la Città di Pinguente non ha debiti nei confronti del bilancio statale della Repubblica di Croazia, dichiarazione rilasciata ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici di disposizione di beni immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini della donazione ("Gazzetta ufficiale" n. 35/ 25, in seguito: Decreto 35/25).

IV

La Regione Istriana, in qualità di organo competente, ha tenuto conto della corretta e completa applicazione di tutte le norme pertinenti in materia di sussidi statali, agendo conformemente alle disposizioni che regolano i sussidi statali ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del Regolamento n. 35/25, e in base alle disposizioni della Legge sui sussidi statali ("Gazzetta ufficiale", nn. 47/14 e 69/17). 47/14 e 69/17 in seguito: LSS), Inell'art. 9 della Legge summenzionata), ha stabilito, tramite le norme vigenti, che la Città di Pinguente ha rilasciato le relative dichiarazioni con le quali, tra l'altro, ha chiaramente affermato che la suddetta donazione degli immobili di cui al punto I della presente Delibera costituisce una misura di carattere prevalentemente locale e che è improbabile che essa possa attrarre consumatori o investimenti da altri Stati membri dell'Unione europea, non configurandosi pertanto come sussidio statale ai sensi dell'articolo 107, comma 1, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (di seguito: TFUE) perché non sono soddisfatte tutte le condizioni che devono essere cumulativamente verificate affinché una misura possa essere considerata sussidio statale, e in particolare le seguenti condizioni: l'esistenza di un imprenditore/attività economica e di fondi statali, l'attribuibilità di tali fondi allo Stato, la selettività – ossia che l'aiuto venga concesso a un singolo imprenditore (nel presente caso, gli edifici sportivi oggetto della donazione saranno utilizzati dai bambini delle scuole elementari e superiori del territorio di Pinguente, nonché dai cittadini e dai club sportivi della Città di Pinguente: Football Club Buzet, Handball Club Buzet, Basketball Club Veterani, Cycling Club Buzet, Tennis Club Buzet e altre associazioni), il vantaggio – cioè che, mediante l'assegnazione dell'aiuto, l'imprenditore acquisisca un vantaggio che non avrebbe ottenuto in normali condizioni di mercato (gli edifici sportivi oggetto della donazione saranno utilizzati da tutti i club, istituzioni, società e atleti alle medesime condizioni), la possibilità di distorsione della concorrenza sul mercato e l'esistenza di un impatto sugli scambi tra gli Stati membri dell'UE.

La Città di Pinguente ha inoltre fornito una determinata dichiarazione – la motivazione del Sindaco, CLASSE: 940-01/22-01/69, N.PROT: 2163-3-03/01-25-24 del 5 giugno 2025, con la quale ha dichiarato e si è impegnata affinché le costruzioni in oggetto siano utilizzate esclusivamente per le esigenze indicate al comma 1 della presente Delibera, è che i fondi per la costruzione saranno garantiti dalla Città di Pinguente mediante cofinanziamento da fondi europei o nazionali appropriati, e qualora tali fondi non fossero disponibili per la destinazione prevista, questa sarà finanziata interamente dal bilancio della Città di Pinguente.

V

Il valore di mercato degli immobili di cui al punto I di questa Delibera ammonta complessivamente a 211.000,00 euro (in lettere: duecentoundicimila euro), secondo lo Studio

sulla stima numero: 2025-03-03-01- I modifica, Pinguento, 12 maggio 2025, realizzato dal perito/estimatore Ante Bandić ing. edile e lo Studio sulla stima, numero: 2025-03-03-02- I modifica, Pinguento, 12 maggio 2025, realizzato dal perito/estimatore Ante Bandić ing. edile.

La Commissione per la stima della Regione Istriana ha fornito i pareri riguardo agli Studi sulla stima di cui al comma 1 di questo punto della Delibera, CLASSE: 364-01/25-01/51, N.PROT: 2163-18-10/2-25-5 del 7 aprile 2025, nel quale è stabilito che lo Studio è stato realizzato in conformità con la Legge sulla stima del valore degli immobili („Gazzetta ufficiale“, n. 78/15) e con il Regolamento sui metodi per valutare il valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 105/15), ed è quindi ammissibile.

Il costo della stima del valore di mercato degli immobili di cui al punto I di questa Delibera, nell'importo complessivo di 800,00 euro (in lettere: ottocento euro) è stato a carico della Città di Pinguento che ha svolto la

procedura del servizio di elaborazione dello studio, conformemente alla disposizione dell'art. 22 comma 3 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia e dell'articolo 7, comma 2 del Decreto sulla donazione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 95/18).

VI

Gli immobili di cui al punto I di questa Delibera vengono donati alla Città di Pinguento, a condizione che questa, in veste di creditore rinunci a tutti i crediti nei confronti della Repubblica di Croazia quale debitore, fino all'ammontare del valore degli immobili donati di cui al punto V della presente Delibera, in conformità con l'art. 14 comma 2 punto 9 del Decreto 35/25.

La Città di Pinguento ha l'obbligo di destinare gli immobili di cui al punto I della presente Delibera allo scopo per il quale gli stessi vengono donati entro il termine di 5 (cinque) anni dalla data di stipula del Contratto di donazione degli immobili di cui al punto I della presente Delibera.

VII

Nel contratto di donazione sarà inserita una clausola risolutiva per il caso in cui la finalità per la quale gli immobili sono stati donati non venga realizzata entro il termine concordato, salvo che gli immobili siano già stati destinati allo scopo previsto; per il caso di cambiamento della destinazione d'uso degli immobili donati; per il caso di danneggiamento degli immobili donati causato da dolo o colpa grave del donatario; nonché in caso di alienazione e/o costituzione di oneri sugli immobili donati. Il contratto conterrà inoltre la dichiarazione tabellare del donatario con la quale egli acconsente che, contestualmente alla registrazione del diritto di proprietà sugli immobili donati, venga iscritta l'interdizione all'alienazione e all'onere, qualora tale divieto costituisca parte obbligatoria del contratto di donazione, nonché la dichiarazione tabellare del donatario con la quale egli acconsente all'iscrizione del diritto di proprietà della Repubblica di Croazia in caso di adempimento delle condizioni per la risoluzione del contratto di donazione degli immobili.

VIII

Per l'attuazione della presente Delibera s'incarica l'Assessorato all'amministrazione generale e agli affari giuridico-patrimoniali della Regione Istriana, Sezione per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia.

IX

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno dalla sua pubblicazione nel "Bollettino ufficiale della Regione Istriana."

CLASSE: 940-01/25-01/1086
N.PROT.:
Pisino, 06/11/2025

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:
mr.sc. Valter Flego

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravni temelj za donošenje ovog Zaključka:

- članak 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. i 20/22. – pročišćeni tekst) kojim je propisano da župan Istarske županije, pored ostalog, priprema prijedloge općih akata, podnosi amandmane i daje mišljenja na opće akte koje podnose drugi ovlašteni predlagatelji, odnosno izvršava ostale poslove u njegovoj nadležnosti određene propisima i Statutom Istarske županije;

- članak 73. Poslovnika Županijske Skupštine Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09., 4/13., 10/20. i 6/21.) kojim je propisano da pravo predlaganja akata Skupštine, pored ostalih ovlaštenih predlagača, ima župan Istarske županije;

- članak 74. cit. Poslovnika kojim je propisano da se postupak za donošenje akta pokreće prijedlogom za njegovo donošenje s nacrtom akta, koji se upućuju predsjedniku Skupštine;

- članak 12. stavak 2., članak 13. stavak 1. i članak 28. stavak 3. točka 4. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 155/03., u nastavku: ZOUNIPUVRH), kojim je propisano da se ovim Zakonom

- "županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d.o.o. te javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u skladu s odredbama ovog Zakona",
- da se "županijama, gradovima sjedištima županija ili velikom gradu povjeravaju se poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, a koje se nalaze na njihovu području utvrđenu zakonom kojim se uređuje područje županije, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, osim ako ovim zakonom ili posebnim zakonima nije propisano drukčije",
- da "raspolaganje iz stavka 1. ovoga članka u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) provodi se posebno u svrhu ostvarenja projekata ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinica lokalne i područne regionalne samouprave",

- članak 4., članka 5. stavak 1. točka 4. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju

pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu

darovanja („Narodne novine“, br. 35/25.) kojim je propisano:

- „nekretnine se u skladu sa Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 155/23., u daljnjem tekstu: Zakon) mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne

i područne (regionalne) samouprave kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske. Raspolaganje iz stavka 1. ovoga članka provodi se na zahtjev jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili ustanove čiji je osnivač Republika Hrvatska i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na koju se prenosi ono pravo s kojim se postiže ista svrha, a koje je najpovoljnije za Republiku Hrvatsku"

- " ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave"
- Članka 1. stavka 2. Zakona o sportu („Narodne novine“, br. 141/22., u nastavku: ZOS) propisano da „sportske djelatnosti su djelatnosti od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku“.

- Članka 4. stavka 4. podstavka 2. ZOS je propisano da „sportskom djelatnošću smatra se i“:

- upravljanje sportskom građevinom.

- Članka 68. stavka 1. i stavka 2. podstavka 1. ZOS je propisano da :

(1) Republika Hrvatska potiče vrhunski sport, zdravstveno usmjerenu tjelesnu aktivnost, školski i akademski sport, parasport i sport gluhih te sportske aktivnosti djece i mladih kroz financiranje javnih potreba u sportu na državnoj razini.

(2) javne potrebe u sportu su:

- izgradnja, obnova, održavanje i opremanje sportskih građevina od interesa za razvoj sporta na državnoj ili na razini jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

II. OSNOVNA PITANJA KOJE SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTUPITI NJEGOVI DONOŠENJEM

Istarska županija - Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za imovinsko - pravne poslove i pravnu pomoć, Odlukom o predaji na postupanje zahtjeva za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske KLASA: 371-01/24-01/66, URBROJ: 531-11-2-3-24-16 od 19. ožujka 2024. godine donesenom od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, preuzela je na postupanje predmete Naslova koji su se pri ranije nadležnom tijelu vodio pod oznakom KLASA: 940-01/22-03/1172, darovanje nekretnine u k.o. Buzet - Stari Grad Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH).

Grad Buzet je dostavio Istarskoj županiji zahtjev za rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa darovanjem navedenih nekretnina u k.o Buzet Stari – Grad označenih kao:

- k.č. br. 2326/2, oranica, ukupne površine 793m², upisane u zk.ul. br. 6260 k.o. Buzet - Stari Grad, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1;

- dio k.č. br. 2327/1, livada, oranica, ukupne površine 24328, upisane u zk.ul. br. 6346 k.o. Buzet Stari - Grad, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 9364/31613 i upisanog prava vlasništva Grada Buzeta za dio 22249/31613;

a u svrhu građenja Sportske zone Most, projekta od općeg javnog interesa za koji je Grad Buzet ishodio Građevinsku dozvolu KLASA:UP/I-361-03/23-01/000029, URBROJ:2163-18/3-23-0021 od 06.02.2023.godine, pravomoćna s danom 23.02.2023.godine, izdanu od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet a kojom se dozvoljava građenje građevine sportsko-rekreacijske namjene, 2.b skupine.

Gradnjom javnog polivalentnog sportskog centara Sportske zone Most koja obuhvaća sportske, rekreacijske sadržaje, nogometno igralište, košarkaško i odbojkaško igralište, teniske terene, dječje igralište, a po izgradnji iste za potrebe bavljenje sportom koristit će djeca osnovne i srednje škole s područja Buzeta, kao i građani i sportski klubovi s područja Grada Buzeta (Nogometni klub Buzet, Rukometni klub Buzet, Košarkaški klub veterana, Biciklistički klub Buzet, Tenis klub Buzet i dr. udruge).

Grad Buzet proveo je postupak javne nabave radi odabira ovlaštenog sudskog vještaka, ovlaštenog procjenitelja sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava i odredbama članka 22. ZOUNIPUVLRH, te je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnina iz točke I. ove odluke u iznosu ukupno 211.000,00 eura (slovima: dvjesto jedanaest tisuća eura), Procjembenim elaboratima, broj; 2025-03-03-1- I izmjena i broj: 2025-03-03-2- I izmjena, koje je izradio Ante Bandić ing. građ., stalni sudski vještak graditeljske struke.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije dalo je mišljenja na navedene Procjembene elaborate iz stavka 1. ove točke Odluke da su isti izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15.) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 105/15,) te da su prihvatljivi KLASA: 364-01/25-01/51, URBROJ: 2163-18-10/2-25-5, od 7. travnja 2025.

Trošak procjene tržišne vrijednosti nekretnina iz točke I. ove Odluke, u ukupnom iznosu od 800,00 eura (slovima: osamsto eura) snosi podnositelj zahtjeva Grad Buzet.

Nekretnine iz točke I. ove Odluke daruju se, odnosno prenose u vlasništvo Grada Buzetu bez naknade u svrhu građenja građevine sportske-javne namjene izgradnja Sportske zone Most iz točke I. ove Odluke, uz obvezu privođenja darovanih nekretnina namjeni utvrđenoj u točki I. ove Odluke i ishoda izvršne uporabne dozvole u roku od pet godine od dana sklapanja ugovora o darovanju, te u istom roku dostaviti Istarskoj županiji kao nadležnom tijelu za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ishoda uporabne dozvole.

Odredbom članka 13. stavka 3. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske je propisano "da u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovog članka župani odnosno gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno gradsko vijeće, osim ako ovim Zakonom nije propisano drukčije".

Odredbom članka 28. stavak 1. navedenog Zakona je propisano "kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanju gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Republike Hrvatske,

neizgrađenim građevinskim zemljištem, građevinama i zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, stanovima i poslovnim prostorima može se raspolagati i bez naknade u korist jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave".

III. FINANCIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU OVOG ZAKLJUČKA

Prijedlog akta nema fiskalni utjecaj na proračun i projekcije proračuna Istarske županije.

Za provedbu ovog akta nisu osigurana novčana sredstva u proračunu Istarske županije za procjenu tržišne vrijednosti navedenih nekretnina u k.o. Buzet, a koji trošak će snositi Grad Buzet po donošenju navedene Odluke o darovanju označenih nekretnina u k.o. Buzet - Stari Grad i sklapanju Ugovora o darovanju.

IV. DOKUMENTACIJA

1. Zahtjev Grada Buzeta 12.srpnja 2024.,sa svim prilogima
2. Izvodi iz Procjembenih elaborata broj; 2025-03-03-1- I izmjena i broj: 2025-03-03-2- I izmjena
3. Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-01/24-01/159, KLASA: 364-01/25-01/51, URBROJ: 2163-18-10/2-25-5, od 7. travnja 2025.
4. Mišljenje Upravnog odjela za proračun i financije na iskaz o procjeni fiskalnog učinka predloženog akta na proračun Istarske županije



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/25-01/51
URBROJ: 2163-18-10/2-25-5
Pula, 7. travnja 2025. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembene elaborate procjena tržišnih vrijednosti nekretnina dio k.č. br. 2327/1 i k.č. br. 2326/2, obje k.o. Buzet

-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembene elaborate procjene tržišnih vrijednosti nekretnina dio k.č. br. 2327/1 i k.č. br. 2326/2, obje k.o. Buzet i to elaborat broj: 2025-03-03-02 – I IZMJENA od 12. svibnja 2025. godine i elaborat broj: 2025-03-03-01- I IZMJENA od 12. svibnja 2025. godine, izrađeni od strane stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina Ante Bandić ing. građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije je na svojoj sjednici od dana 4. travnja 2025. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenih procjembenih elaborata utvrdilo da su isti izrađeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) te **da su prihvatljivi**.

S poštovanjem,

Predsjednice povjerenstva
Lea Cuculić, univ.spec.iur..

DOSTAVITI:

1. Naslovu (KLASA: 940-01/24-01/127)
2. Arhiva

Lea
Cuculić

Digitalno
potpisao: Lea
Cuculić
Datum: 2025.05.27
12:42:37 +02'00'





**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
GRADONAČELNIK**

KLASA: 940-01/22-01/69
URBROJ: 2163-3-03/01-24-41
Buzet, 12. srpnja 2024.

REPUBLIKA HRVATSKA 2163/1 - ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA		
Primljeno:		17-07-2024
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/24-01/127	24-02	
Dr. št. (k. št.)	Pr.	Vrij.
24-5	14	

**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za imovinsko-
pravne poslove i pravnu
pomoć
Splitska kbr. 20
52100 PULA**

Predmet: GRAD BUZET, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa dijela k.č.br. 2326 i k.č.br. 2327/1, k.o. Buzet Stari Grad, darovanje istih radi izgradnje Sportske zone Most, zahtjev dopunjuje se.-

Veza: Vaš dopis broj KLASA: 940-01/24-01/127, URBROJ: 2163-24-02/28-24-3 od 28. lipnja 2024. godine.

Poštovani,

Sukladno vašem dopisu broj KLASA: 940-01/24-01/127, URBROJ: 2163-24-02/28-24-3 od 28. lipnja 2024. godine, dopunjujemo naš zahtjev za darovanje dijela k.č.br. 2326 i k.č.br. 2327/1, k.o. Buzet Stari Grad, te vam u prilogu dostavljamo:

- Izvadke iz zemljišnih knjiga, Izvadke iz evidencije Državne geodetske uprave i Kopiju plana za novonastale čestice k.č. br. 2326/2 i k.č. br. 2327/1, obje k.o. Buzet Stari Grad,
- Potvrdu Ministarstva financija, Porezne uprave o dugu, Stanje dospjelih nepodmirenih dugovanja prema RH,
- Izjava podnositelja zahtjeva da se odriče svih potraživanja prema RH do visine vrijednosti darovane nekretnine uz navođenje točnog iznosa i pravne osnove potraživanja,

- Geodetski elaborat broj 50-83/22 izrađen od strane društva Geo-com-ing d.o.o. po ovlaštenom inženjeru geodezije Nebojši Guzijan ing. geo. u pisanom formatu sa svim sastavnim dijelovima,
- Rješenje nadležnog ureda za katastar o provedbi Geodetskog elaborata broj 50-83/22 22 izrađen od strane društva Geo-com-ing d.o.o. po ovlaštenom inženjeru geodezije Nebojša Guzijan ing. geo,
- Potvrda pravomoćnosti Građevinske dozvole KLASA:UP/I 361-03/23-01/2000029, URBROJ:2163-18/3-23/0021 od 06.02.2023.godine i
- Potvrda glavnog projekta, Vodopravna potvrda Hrvatskih voda KLASA:325- 09/23-02/0000268, URBROJ:374-3301-2-23-4 od 26.01.2023. godine izdana od Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernog Jadrana Rijeka.

Shodno gornjoj dopuni našeg prvotnog zahtjeva, smatramo da su se sada stekli preduvjeti za prijenos nekretnina na Grad Buzet, kako bi Grad Buzet u budućnosti mogao kandidirati za sredstva kojim bi uredio „Sportsku zone Most“, jer je to od vitalnog interesa za njegov razvoj.

S poštovanjem



IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: Rješenje

Klasa: UP/I° - 710-03/24-01/906

Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine

Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske

NARUČITELJ: GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

NEKRETNINA: K.Č. 2326/2 K.O. BUZET- STARI GRAD

LOKACIJA – ADRESA : GRAD BUZET, NASELJE MOST, MOST BB

BROJ ELABORATA: 2025-03-03-01- I IZMJENA

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SHODNO
PODNIJETIM ZAHTJEVIMA ZA PREPUŠTANJE U VLASNIŠTVO
GRADU BUZETU NAKRETNINE U VLASNIŠTVU REPUBLIKE
HRVATSKE SUKLADNO ZAKONU O UPRAVLJANJU
NAKRETNINAM I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE
HRVATSKE (NN 155/23)**



PROCJEMBENI E L A B O R A T
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI K.Č. 2326/2 K.O. BUZET-STARI GRAD
NA PODRUČJU GRADA BUZETA
(I IZMJENA)

U Buzetu, 12. svibnja 2025. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno
potpisao: ANTE
BANDIĆ

Datum: 2025.05.13
15:29:08 +02'00'

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljene i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja Klasa: UP/I°- 710-03/24-01/906, Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine.	str. 6.
6.	Uvod	str. 8.
7.	Raspoloživa dokumentacija	str. 8.
8.	Zadatak	str. 9.
9.	Dan vrednovanja	str. 9.
10.	Dan kakvoće	str. 9.
11.	Svrha procjembenog elaborata	str. 9.
12.	Osnovica	str. 10.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 10.
14.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 10.
15.	Podaci o naručitelju	str. 10.
16.	Podaci o nekretnini	str. 10.
17.	Geodetska identifikacija	str. 10.
18.	Položaj	str. 10.
19.	Zemljišno knjižno stanje	str. 11.
20.	Katastarske stanje	str. 12.
21.	Ostali atributi nekretnine – mikrolokacija i dr.	str. 12.
22.	Upravno pravno stanje nekretnine prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 13.
23.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 13.
24.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja u korištenju	str. 13.
25.	Odstupanje u kakvoći	str. 13.
26.	Razvojno stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 13.
27.	Porezno stanje nekretnine	str. 13.
28.	Najamno stanje i pravo posebnog korištenja	str. 14.
29.	Opis nekretnine za koju se radi ovaj elaborat za stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 14.
30.	Preliminarna očitovanja o opisu nekretnine	str. 14.
31.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 15.
32.	Odabir metode procjene	str. 17.
33.	Podaci za procjenu građevinskog zemljišta	str. 17.
34.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 19.
35.	Pristup procjeni	str. 25.
36.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 27.
37.	Procjena nekretnine iz narudžbe	str. 27.
38.	Zaključak 1. nakon provedene analize	str. 34.
39.	Tržišna vrijednost nekretnine za stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 34.
40.	Izjava vještaka – procjenitelja	str. 34.
41.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 34.
42.	Prilozi	str. 35.
43.	Foto elaborat nekretnine – zatečeno stanje na dan očevida.	str. 36.
44.	Izvadak iz zemljišne knjige - zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad	str. 39.
45.	Preslika posjedovnog lista broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad	str. 40.
46.	Kapija katastarskog plana za k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad	str. 43.
47.	Uvjerjenje o statusu	str. 44.
48.	Izvadak iz ZKC -a za procjenu k.č. 2326/2 i 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 45.
49.	Zadatak vještaku Klasa: 943-01/22-01/69 od 30.04.2025. godine	str. 47.

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: Rješenje

Klasa: UP/I^o- 710-03/24-01/906

Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine

Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem Narudžbenice broj: 25R0000005 od 24. 01. 2025. godine Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., kao Naručitelju sa jedne strane, i mene u svojstvu stalnog sudskog vještaka kao Izvođača sa druge strane izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2326/2 upisane u zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 793 m², u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 793 m²,

smještena u Buzetu, naselju Most, Most bb, te iznosim mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine prema njenom stanju tj. uporabnom svojstvu nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja 07.04.2005. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 03.03.2025. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 03. ožujka 2025. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

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

Tržišna 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.

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

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 izračuna tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju nekretnine na dan očevida.

Osobno sam obavio očevid nekretnine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- uporabno svojstvo nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja,
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta kao da su dostupni bez ikakvih ograničenja i tereta,
- 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 prema njenom uporabnom svojstvu koje je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja 07.04.2005. godine i vrijednostima dan vrednovanja 03. ožujka 2025. godine - procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za:

Red. broj.	Nekretnina	Tržišna vrijednost nekretnine
1.	k.č. 2326/2 upisane u zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 793 m ² , u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 793 m ²	21.000,00 €
2.	Lokacija nekretnine/a	
2.1.	Županija	Istarska
2.2.	Grad/ Općina	GRAD BUZET
2.3.	Naselje/ predio	Most, Most bb
3.	Predmet procjene	Građevinsko zemljište
3.1.	Katastarska čestica	2326/2
3.2.	Katastarska općina	Buzet – Stari grad
3.3.	Zk. ul.	3034 k.o. Buzet – Stari grad
3.4.	Kultura	Oranica
3.5.	Površina prema zk. stanju	793 m ²
3.6.	Vlasnik	REPUBLIKA HRVATSKA
4.	Posjedovni list:	551 k.o. Buzet – Stari grad
4.1.	Kultura	oranica
4.2.	Površina prema katastar. operatu	793 m ²
4.3.	Posjednik .	REPUBLIKA HRVATSKA
5.	Pravni status	Neizgrađeno građevinsko zemljište u površini od cca 793 m ²
6.	Namjena zemljišta prema PPUG Buzeta	Zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja športsko – rekreacijske namjene , oznake R6 – polivalentni sportski centar
7.	Uporabno svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja (07.04.2005. godine)	Zemljište unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja. Uvjerenje o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-0003 od 18.02.2025. godine
7.	Kategorija zemljišta prema Pravilniku o metodama procjena	Zemljište I. KATEGORIJE
8.	U prometu	793 m ²
9.	Tržišna vrijednost nekretnine	Prema stanju na dan 07.04.2005. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 03. ožujka 2025. godine.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	21.000,00 €
---------------------------------------	--------------------

- ili cca 26,48 €/m² -

Napomena

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine **nije** uključen porez na promet niti porez na dodanu vrijednost (PDV). Neizgrađene građevinsko zemljište ne podliježe plaćanju PDV – a.

S poštovanjem.

U Buzetu, 12. svibnja 2025. godine

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
Klasa: UP/T- 710-03/24-01/906
Urbroj: 514-03-04/02-25-05
od 19. ožujka 2025. godine.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/906
URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 19. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ante Bandića, inženjera građevinarstva iz Buzeta, Goričica 4, OIB: 66817810421, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ante Bandić, inženjer građevinarstva iz Buzeta, Goričica 4, OIB: 66817810421 imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 19. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Bandić, inženjer građevinarstva iz Buzeta, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva, procjene nekretnina, diobe nekretnina i etažiranje.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401906|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja u skladu s dostavljenim dokazima, podnositelj zahtjeva imenovan stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, dok je traženo područje vještačenja diobe nekretnina i etažiranje sadržano u prethodno navedenim područjima vještačenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ante Bandić, Buzet, Goričica 4
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401906|5

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: Rješenje

Klasa: UP/I^o- 710-03/24-01/906

Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine

Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

A/ UVOD

Temeljem Narudžbenice broj: 25R0000005 od 24. 01. 2025. godine Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl ing. arh., kao Naručitelju sa jedne strane, i mene u svojstvu stalnog sudskog vještaka kao Izvođača sa druge strane, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. k.č. 2326/2 upisane u zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 793 m², u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 793 m²,

prema njenom stanju tj. uporabnom svojstvu nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja i vrijednostima na dan vrednovanja.

Tržišna 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.

Tržna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene, što je ovdje slučaj – sportsko- rekreacijska namjena, utvrđuje se temeljem čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Prihvativši se vještačenja dana 25. veljače 2025. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao sve dostupne činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

Izvršio sam i uvid u dokumentaciju koji mi je na raspolaganje stavio zz naručitelja te prikupio i druge podatke o nekretnini sa javo dostupnih portala : <https://www.buzet.hr/>, <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/>, potrebnih za izradu traženog procjembenog elaborata.

Općenito**Raspoloživa dokumentacija**

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida, narudžbenice, izjava i uputstva zz naručitelja tijekom očevida te važećih propisa lokalne samouprave – Grada Buzeta i pozitivne zakonske regulative RH.

Činjenicom da se u konkretnom slučaju radi o nekretnini budućih i trajnih površina javne i društvene namjene za koje ZPVN – a propisuje posebne načine procjene vrijednosti nekretnina odnosno tržišne modele.

Za ovakve nekretnine ZPVN – a propisuje posebne načine procjene odnosno tržišne modele.

Uz pomoć spomenutih tržišnih modela simulira se ponašanje racionalnog prodavatelja i racionalnog kupca na tržišnu nekretnina.

Sukladno čl. 4. stavak 1. točka 40. ZPVN- a tržišni model je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina.

Dakle u ovom slučaju potrebno je primijeniti odredbe članaka 46. do 50. ZPVN – a, odnosno utvrditi uporabno dvojestvo nekretnine promjenom načela prethodnog učinka budući da je sadašnja kakvoća zemljišta utvrđena društvena (javna) namjena.

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka) sukladno čl. 4. stavak 1. točka 43. ZPVN- a.

Nastavno na izneseno Naručitelj je kod Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Buzet, II. Istarske brigade 11 zatražio uvjerenje o statusu nekretnine prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja.

Upravni odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet izdao je:

- Uvjerenje o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 dana 18.02.2025. godine kojim je na osnovu Prostornog plana bivše Općine Buzet („Službene novine Zajednice općine Rijeka“, broj 8/79, „Službene novine Istarske županije“, broj 6/98 i 4/02), potvrdio da se k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad nalazila unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja (Do 07.04.2005. g. – opaska vještaka)

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće	Napomena
1.	Opis	Oranica površine 793 m ²
2.	Županija	Istarska
3.	Grad/općina	Grad Buzet
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Most
5.	Ulica i kbr.	Most 1
6.	Općinski sud	Pazin
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet
8.	Zk. uložak	3034 k.o. Buzet – Stari grad
9.	Katastarska općina	Buzet – Stari grad
10.	Identifikacija	k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad
11.	Dan vrednovanja	03.03.2025. godine
12.	Dan kakvoće	07.04.2005. godine

Dan vrednovanja: 03. ožujka 2025. godine

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

Prema zadatku naručitelja dan vrednovanja je 03. ožujka 2025. godine

Dan kakvoće: 07. travnja 2005. godine

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

Prema izričitom nalogu/zadatku naručitelja i zakonskim odrednicama nekretnina se procjenjuje prema uporabnom svojstvu nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja 07. 04.2005. godine i vrijednostima na dan vrednovanja.

Prema Uvjerenju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 dana 18.02.2025. godine k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja na dan 07.04. 2005. godine (dan prije donošenja Odluke o donošenju PPU Grada Buzeta - S.n.G.B. broj 2/05.. 01.04.2005. g.) nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja.

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi utvrđena njene vrijednosti za predstojeći postupak prepuštanja vlasništva Gradu Buzetu nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Osnovica

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

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.
- 3) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama naručitelja, identifikaciji te podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata.

Propisi i literatura za izradu nalaza

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

1. Regulative:

1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
2. Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24,
3. Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23,
4. Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24,
5. Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23.
6. Prostorni plan bivše Općine Buzet „Službene novine Zajednice općine Rijeka“, broj 8/79 i „Službene novine Istarske županije“, broj 6/98 i 4/02,
7. Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 01/19.
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
10. Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
11. Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

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

Podaci o naručitelju

1. Naručitelj: **GRAD BUZET**
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica od 24.01. 2025. godine.

Podaci o nekretnini za koju se radi ovaj elaborat

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija nije vršena.

Identifikacija nekretnine izvršena je od strane naručitelja i vještaka korištenjem podataka DGU – a <https://oss.uredjenazemlja.hr/>, www.arkod.hr odnosno www.geoportal.dgu.hr

Položaj

Nekretnina za koju se radi ovaj procjembeni elaborat nalaze se na području grada Buzeta u naselju Most, Most bb u blizini rijeke Mirne kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad

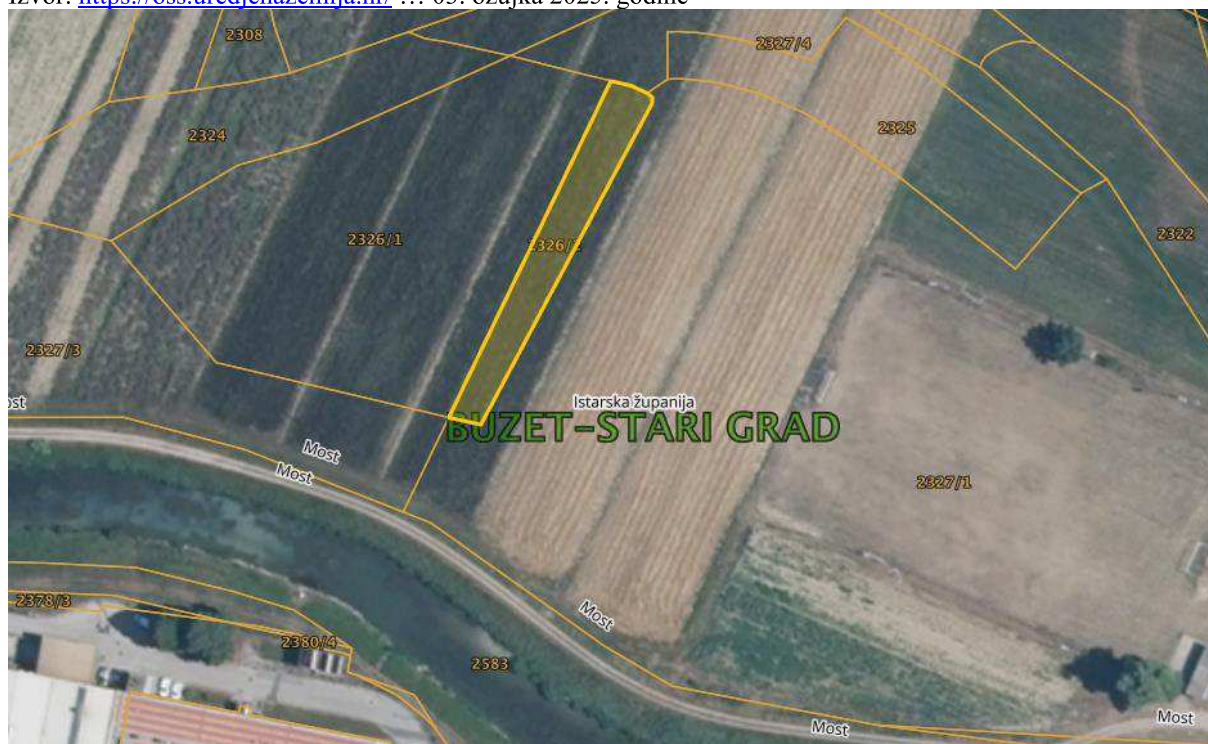
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/> ... 03. ožujka 2025. godine



Mikrolokacija

K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/> ... 03. ožujka 2025. godine



Zemljišno - knjižno stanje

K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 2326/2 – oranica u površini od 793 m², dolazi upisana u zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišno – knjižni odjel Buzet, sa upisom vlasništva na ime i u korist REPUBLIKE HRVATSKE u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

Na dan vrednovanja u teretovnici (C) zemljišno - knjižnog uložka nije bilo zabilježenih tereta koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad .

Katastarsko stanje

K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 2326/2 – oranica u površini od 793 m² dolazi upisana u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda ime i u korist REPUBLIKE HRVATSKE u cijelosti.

Makrolokacija nekretnine

Katastarska čestica 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se sjeveroistočno od rijeke Mirne na udaljenosti od cca 40 m a zapadno od Županske ceste ŽC 5013 Buzet – Cerovlje na udaljenosti od cca 300 m.

Nekretnina se nalazi unutar poplavnog područja rijeke Mirne i vodonosnom području strateških rezervi podzemnih voda trećeg tipa.

Povezanost

Nekretnina k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad ne graniči sa javnim putom, međutim u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku ostvaruje kontakt sa javnim putom - Županijskom cestom ŽC 5013 Buzet – Cerovlje.

Nekretnini najbliži autobusni kolodvor nalazi se u Buzetu na udaljenosti od cca 1,20 km zračne linije.

Najbliži željeznički kolodvor nalazi se u Buzetu na udaljenosti od cca 3,20 km zračne linije (naselje Počekaji).

Lokalni položaj nekretnine iz narudžbe

K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad

Ova katastarska čestica neposredno graniči sa:

- Sjeverozapadne strane sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – stari grada za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku te sa k.č. 2327/4 k.o. Buzet – Stari grad koja u dijelu sa kojim graniči sa predmetnom česticom ima status građevinskog zemljišta a u ostalom dijelu status poljoprivrednog zemljišta,
- Sa istočne i južne strane sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – stari grada za koju se kako sam već naveo po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku,
- Sa sjeverozapadne strane sa poljoprivrednim zemljištem k.č. 2326/1 k.o. Buzet – Stari grad.

Vrsta izgradnje u okruženju

Na granicama ove čestice nema objekata visokogradnje.

Čestica je okružena zemljištima pod poljoprivrednim kulturama u intenzivnoj obradi.

Prvi proizvodni objekti (Cimos d.o.o.) nalaze se južno na udaljenosti od cca 80 m zračne , linije a prvi stambeni objekti na udaljenosti od cca 300 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Nekretnina ja komunalno neopremljena, nema riješen prilaz na javni put osim u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad, nema riješenu odvodnju oborinskih a niti odvodnju fekalnih voda.

U blizini nekretnine na udaljenosti od cca 180 m nalazi se NN priključak rasvjete nogometnog igrališta .

Granice čestice

Granice čestice za koju se radi ovaj elaborat nisu vidljivo označene na terenu.

Čestica je zatečena neograđena i neobilježena.

Dispozicija zemljišta

Zemljište za koje se radi ovaj elaborat , prema vizualnom opažanju, je ravno.

Zagađenje

U vrijeme očevida na lokaciji procjenjivane nekretnine nisu utvrđeni izvori buke i prašine koji bi imali utjecaja na predmetnu nekretninu koje bi trebalo vrednovati ovim elaboratom.

Postojeće županijska cesta i proizvodni pogoni tvornice Cimos zbog relativne udaljenosti nemaju utjecaja na predmetnu nekretninu.

Sadašnje korištenje

U vrijeme očevida prema očevidu utvrđenom stanju čestica je zatečena kao oranica.

Razvojni potencija (za procjenu)

Mogući način korištenja zemljišta definiraj je prostorno planskom dokumentacijom bivše Općine Buzet, konkretno Prostornim planom bivše Općine Buzet.

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima PPU bivše Općine Buzet „Službene novine Zajednice općine Rijeka“, broj 8/79 i „Službene novine Istarske županije“, broj 6/98 i 4/02., k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao područje zone stanovanja.

Upravno pravno stanje – planski status prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja(za procjenu)

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima prostog plana bivše Općine Buzet k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad sukladno Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja (Do 07.04.2005. g. – opaska vještaka)

Važećim PPUG Buzeta - S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23., k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja športsko – rekreacijske namjene - oznake R6 – polivalentni sportski centar.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima prostog plana bivše Općine Buzet k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad sukladno Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja (Do 07.04.2005. g. – opaska vještaka)

Prema kartografskim prikazima PPU bivše općine Buzet k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad, kao i danas, nije se nalazila na području zaštićenoga kulturnog dobra niti evidentirane kulturne cjeline, međutim nalazila se u poplavnom području rijeke Mirne.

Nadalje za područje 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad PPU bivše općine Buzet nije bila obaveza izrade DPU – a.

Zaključno:

Prema utvrđenom za k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad prema PPU bivše Općine Buzet, vrijedne slijedeći uvjeti izgradnje:

$K_{ig\ max} = 35\ \%$

$E_{max} = 1$ podzemna i 2 nadzemne etaže

K_{is max} = nije bio propisan međutim izračunata kao odnos ukupne građevine bruto površine građevine i površine građevinske čestice za predmetnu k.č. iznosi $((0,35 \text{ (koef. izgrađenosti)} \times 3 \text{ etaže} \times 793 \text{ m}^2)) / 793 = 1,05$

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Bitna ograničenja u korištenju nekretnine nespomenuta ovim elaboratom nisu utvrđena.

Razvojno stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

Razvojno stanje naselja prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja unutar grada Buzeta unutar kojega se nalazi promatrana nekretnina je loše do zadovoljavajuće.

Ništa od planiranih stambenih sadržaja nije se realiziralo.

Mjesto (Most bb) nije atraktivno područje za rad i stanovanje.

Porezno stanje nekretnine - a:

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

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

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

Porezna osnovica:

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

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

Kako je nekretnina neizgrađeno građevinsko zemljište ne podliježe plaćanju PDV – a.

Najamno stanje

U vrijeme očevida najam nekretnine nije zabilježen niti je zz naručitelja isticao ovu okolnost vještaku za stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja.

Pravo na posebno korištenje

Prema zk. stanju na dan vrednovanja na za promatranu česticu nije bilo zabilješki koje bi utjecale na tržišnu vrijednost ove čestice.

Opis nekretnine za koju se radi procjembeni elaborat za stanje prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja – 07.04.2005. godine

Preliminarna očitovanja o opisu nekretnine

Opisi zemljišta temelje se očevidom prikupljenim podacima, javno dostupnim podacima i Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine.

1) K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

K.o. Buzet – Stari grad

Naselje

Most, Most bb

Cjelina sa

Čestica čini svojevrsni kompleks sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – stari grada za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku.

Pristupačnost

Na - čestica ne graniči sa javnim purom.

Kontakt sa javnim putom ostvaruje samo u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – stari grada za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku.

Ograđeno

Ne – čestica je neograđena.

U upotrebi

Da - čestica se danas kao i ranije koristila kao poljoprivredno zemljište.

Mogući način korištenja

Za stanje prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja prema urbanističkoj dopustivosti PPU bivše Općine Buzet.

Zemljište:

Neizgrađeno zemljište cca pravilnog oblika okvirne veličine cca 87 x 9,00 m

Status prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

Sukladno Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine

k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja nalazila se

unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja

Najbolju iskoristivost i najveću dobit ostvaruje se izgradnjom građevina stambene namjene za koje prema PPU bivše Općine Buzet vrijede slijedeći uvjeti izgradnje:

Kig max = 35 %

E max = 1 podzemna i 2 nadzemne etaže

Kis max = nije bio propisan međutim izračunata kao odnos ukupne građevine bruto površine građevine i pošine grđevinske četice za predmetnu k.č. iznosi ((0,35 (koef. izgrađenosti) x 3 etaže x 793 m²))/ 793 = **1,05**

Tereti
Ništa

Bilješka:

Neograđeno ravno zemljište, oranica pod intenzivnom poljoprivrednom obradom.

Neograđeno ravno zemljište okvirne veličine cca 87 x 9 m zatečeno ka oranica.

Čestica nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

Vanjsko uređenje

Na zemljištu nisu utvrđeni izvedeni radovi ili izgrađeni objekti u vlasništvu Republike Hrvatske koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Uvod

Tržišna 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 propisanih 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.

Tržišna 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/ Prihodovna 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 od dana vrednovanja), a koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

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

Prihodovna metoda

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

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržnih podataka o kamatama na 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 tržne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi 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.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržna vrijednost utvrđuje se kao tržna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Način izrade procjene vrijednosti građevinskog zemljišta

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine – nekretnina koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Tržišna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene

Tržna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnosi na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, [69/17](#), [98/19](#)), glasi:

(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

(2) Ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(3) Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, **uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.**

Uporabno svojstvo nekretnine definirano je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15., kao kakvoća nekretnine prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti, dok kakvoću nekretnine definira kao kvantitativne i kvalitativni uvjete koje je nekretnina imala u trenutku koji je prethodio prenamjeni zemljišta iz privatne u javnu namjenu - **načelo prethodnog učinka.**

Pri procjeni iznosa naknade sukladno čl. 50. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina potrebno je utvrditi:

1. Naknadu za gubitak prava (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) utvrđuje se u visini tržne vrijednosti predmeta procjene za ukupnu površinu izvlaštenja.
2. Procjenu naknade za posljedične gubitke (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Naknada za posljedične gubitke zbog gubitka prava procjenjuju se na dan vrednovanja na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik/vlasnica nekretnine imao/la koristeći tu nekretninu.

3. Procjena posljedičnih dobitaka (čl. 53. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo JLS – e prema posebnom propisu kojim se uređuje područje prostornog uređenja odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnik izvlaštenja, što ovdje nije slučaj te se ne iskazuju ovom elaboratom/vještvom.

U konkretnom slučaju povod za isključenje nekretnine za koju se radi ovaj elaborat iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti je trenutak koji prethodi donošenju Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23., 01.04.2005. godine odnosno stupanja na snagu 09.04.2005. godine.

Slijedom navedenog procjenu tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti će se prema uporabnom svojstvu nekretnine koju je nekretnina imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja - dakle na dan 07.04.2005. godine kao zemljište stambene namjene.

Način procjene vrijednosti građevinskog zemljišta

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 ću se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

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

Odabir metode procjene

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – neizgrađenog zemljišta izraditi ću poredbenom metodom kako je to i dopušteno člankom 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15.

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

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

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

Nadalje korišteni podaci ne smiju biti stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak. 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

U bližem okruženju procjenjivane nekretnine odnosno na području katastarske općine Buje na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> prileže relevantni podaci (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak. 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina), istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja.

Na temelju pisanog zahtjeva Upravni odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretninama dostavio mi je Izvod iz ZKC broj: 57087 od 27.02.2025. godine za slijedeće nekretnine:

Cijene poredbenih nekretnina:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor
					m ²	€/m ²	(datum)
1.	1927/7	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	435	23,60	22.11.2021.
2.	10720	Roč	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	244	26,65	09.01.2023.
3.	119/1	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	986	28,86	31.08.2021.
4.	146	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	467	19,79	30.03.2022.
5.	4/2	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	1375	21,82	30.12.2022.
6.	256	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	845	29,59	03.05.2024.
Ukupno:						150,31	
Prosjeck						25,05	
						+/-30%	
						17,53 – 32,57 €/m ²	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ču ih uzeti u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta iako je prema odrednici čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za određivanje cijene procjenjivane nekretnine dovoljno uzeti najmanje tri kupovine poredbenih nekretnina.

Dakle u daljnje razmatranje uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor
					m ²	€/m ²	(datum)
1.	1927/7	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	435	23,60	22.11.2021.
2.	10720	Roč	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	244	26,65	09.01.2023.
3.	119/1	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	986	28,86	31.08.2021.
4.	146	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	467	19,79	30.03.2022.
5.	4/2	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	1375	21,82	30.12.2022.
6.	256	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	845	29,59	03.05.2024.

Razmatranje:

Lokacija procjenjivane nekretnine

1/ K.č 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet-Mali Mlun, Veli Mlun – Šuma i Buzet – Most – Sportski centar

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Prema PPUG Buzeta – izdvojeno građevinsko zemljište izvan naselja športsko rekreacijske namjene, oznake R6 – polivalentni sportski centar.

Namjena zemljišta prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

Prema Uvjeranju Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj. 2163-18-02/3-25-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Buzet, od 18.02.2025. godine katastarske četice 2326/2 i 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad nalazile su se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta u zoni stanovanja što je utvrđeno uvidom u Prostorni plan bivše Općine Buzet .

Uvjerjenje o statusu preleži ovom vještvu.

Atributi

Lokacija – Buzet (Most)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – ne , zemljište ne graniči sa javnim putom ali u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi elaborat ima kontakt sa javnim putom.

Dispozicija – ravna

Zagađenja – ništa

Lokacija – loša

Razmatranje poredbenih nekretnina građevinskog zemljišta

1/ K.č. 1927/7 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Sveti Ivan – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB		10996
Naziv cjenovnog bloka		SVETI IVAN - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1666625
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4614025
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		435,00
Vrijednost nekretnine (KN)		77.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.267,26
Datum ugovora		22.11.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SVETI IVAN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Lokacija – Buzet

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz asfaltirani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – u blagom padu

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

2/ K.č. 10720 Roč

Cjenovni blok: Ročko Polje– građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB		10955
Naziv cjenovnog bloka		ROČKO POLJE - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Vrsta zemljišta		Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta		1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)		0.00
Namjena zemljišta		S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		17.56

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1828823
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4933624
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.02.2023
Površina u prometu		244,00
Vrijednost nekretnine (KN)		49.000,02
Vrijednost nekretnine (EUR)		6.503,42
Datum ugovora		09.01.2023
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ROČKO POLJE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Lokacija – Ročko Polje (Benčići)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz zemljani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – ravna

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

3/ K.č. 119/1 Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečiči

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz zemljani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – ravna

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

4/ K.č. 146 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



<

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečiči

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz asfalirani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – kosa do 10%

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

5/ K.č. 4/2 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
Redni broj CB		11005
Naziv cjenovnog bloka		BUZET - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Vrsta zemljišta		Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta		1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)		0.60
Namjena zemljišta		S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		45.15
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1859182
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4911011
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		31.03.2023
Površina u prometu		1.375,00
Vrijednost nekretnine (KN)		226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		30.000,00
Datum ugovora		30.12.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečići (sjeverni dio)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz put sa tucaničkim zastorom nikog intenziteta prometa

Dispozicija – kosa do 10%

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

6/ K.č. 256 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
Redni broj CB		11005
Naziv cjenovnog bloka		BUZET - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Vrsta zemljišta		Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta		1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)		0.60
Namjena zemljišta		S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		45.15

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2128832
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5299531
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.06.2024
Površina u prometu		845,00
Vrijednost nekretnine (KN)		188.362,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		25.000,00
Datum ugovora		03.05.2024
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečiči (sjeveroistočni dio)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz put sa tucaničkim zastorom nikog intenziteta prometa

Dispozicija – ravno

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – pristup

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržište na području Grada Buzeta ovakvim nekretninama je niske do zadovoljavajuće aktivnosti.

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

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

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i ubrzao tijekom proteklih godina kao i početkom 2025. godine (izvor : www.dsz.hr)

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

Prema zadnjem objavljenom Izvješću o tržištu nekretninama za 2023. godinu na području Grada Buzeta tijekom 2023. godine izvršeno je ukupno 97. transakcija građevinskog zemljišta ukupne površine 138.387,90 m² , ukupne vrijednosti 3.043.950,98 € što rezultira zaključkom da je prosječne cijena zemljišta iznosila 22,00 €/m².

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

Kako se predmet procjene nalazi se na području niska do zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih objekata - nekretnina, ipak se može očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2024. godine

Ažurirano : 10.01.2025.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58331>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za **2,4%**. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **12,3%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Analiza i način vrednovanja kvalitativnih obilježja

Analiza - izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju.
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta). utvrđivanja tržne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

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

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja.

Potrebno je istaći da se postupkom izjednačenja cijena korištenjem koeficijenata za preračunavanje izraženih u postotku (%) kako bismo uzeli u obzir razlike kvalitativnih i kvantitativnih obilježja usporedivih

zemljišta sa procjenjivanim umnoškom površine zemljišta, vrijednosti zemljišta i koeficijenta navedenih obilježja dolazi se do tržišne vrijednosti procjenjivanog zemljišta.

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

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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.03. 2025. godine.

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

Ažurirano: 10.01.2025. godine

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.4.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9			Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
106		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
107		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
108		Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
109								
110	2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
111		Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
112		Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
113		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
114								
115	2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
116		Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
117		Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
118		Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
119								
120	2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
121		Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
122		Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
123								
124								

A/ Procjena k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad – oranica u površini od 793 m²

K.č. 2326/2 upisane u zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 793 m², u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 793 m².

Atributi za procjenu

Površina zemljišta

Kategorija zemljišta

Kis max =

Napomena:

793 m²

I. kategorija – u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

1,05.. prema PPU bivše Općine Buzet

Čestica čini svojevrsan kompleks sa katastarskom česticom 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad za koju se iz istog razloga radi procjembeni elaborat u ovom postupku i po istom vještaku te se

predmeta nekretnina procjenjuje i prema atributa kompleksa jer na taj način ostvaruju najveću gospodarsku iskoristivost koja rezultira i njenom većom vrijednošću.

Analiza za kupovine 1. – 4.

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Goričica	Sveti Ivan	Ročko Polje	Franečiči	Franečiči
	K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad	1927/7	10720	119/1	146
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Roč	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	22.11.2021.	09.01.2023.	31.08.2021.	30.03.2022.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta . 793	435	244	986	467
5.	Iznos – cijena €/m ²	23,60 €/m ²	26,65 €/m ²	28,86 €/m ²	19,79 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I kat.- GP-izgrađeno	I kat.- GP-izgrađeno	I kat.- GP-namjena S	I kat.- GP-namjena S
	Uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.				
	Namjena – zona stanovanja	Građevinsko područje naselja	Građevinsko područje naselja	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja		1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	23,60 €/m ²	26,65 €/m ²	28,86 €/m ²	19,79 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)				
	izvor www.dzs.hr	124,37	154,22	122,62	132,32
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.03. 2025. godine ... (Ostalo)	197,95	197,95	197,95	197,95
	Procjena kretanja - korekcija za period Q3/2024 – Q1/2025= 189,95 + 8,00 = 195,95				
11.	Faktor korekcije B/A	1,59	1,28	1,61	1,50
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	37,52 €/m ²	34,11 €/m ²	46,46 €/m ²	29,69 €/m ²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,05	1,05	1,05	1,05
	Koeficijent za preračunavanje	0,93 =	0,93 =	0,93 =	0,93 =

		-7,00 %	-7,00 %	-7,00 %	-7,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ne - ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	I kategorija - u kompleksu sa k.č. 232771 k.o. Buzet – Stari grad	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Loša	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Izvrsna lokacija +/- 20,00 %				
	Vrlo dobra +/- 10,00 %				
	lokacija				
	Dobra lokacija +/- 0,00 %				
	Loša lokacija +/- 10,00 %				
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne +/- 0,00 %				
	Da +/- 2,00 %				
23.	Ograničenja u korištenju				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	- zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...				
	Bez ograničenja +/- 0,00%				
	Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %				
24.	Kosina				
	Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Do 10 % +/- 0,00 %				
	Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %				
25.	Klizište				

	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne	+/- 0,00 %			
	Da	+/- 5,00 – 40 %			
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Drvena masa	+/- 3,00 %			
	Rundo blago	+/- 3,00 – 10,00 %			
27.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
	Približno pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Prometna povezanost				
	Pristup u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	Uređen pristup	Pristup	Pristup	Uređen pristup
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	+ 0,00	+ 0,00	-10,00
	Uređen pristup.....				
	Pristup.....				
	Bez pristupa				
	Uređen pristup	+/- 10,00 %			
	Pristup	+/- 0,00 %			
	Bez pristupa	+/-10,00 %			
29.	Priprema za izgradnju				
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da	+/- 0,00 %			
	Ne	+/-10,00 %			
30.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-27,00 %	-17,00 %	-17,00 %	-27,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
31.	Ukupno korigirana cijena	27,39 €/m ²	28,31 €/m ²	38,56 €/m ²	21,67 €/m ²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)			28,9825 €/m ²	

Analiza za kupovine 5. – 6.

				Usporedba 5.	Usporedba 6.
--	--	--	--	-----------------	-----------------

A/ Opći podaci

2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet
	Goričica	Franečiči	Franečiči
	K.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad	4/2	256
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	30.12.2022.	03.05.2024.

3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor 1375	Ugovor 845
4.	Površina zemljišta . 793	21,82	29,59 €/m ²
5.	Iznos – cijena €/m ²		
6.	Kategorija zemljišta I. kategorija	I kat.- GP- namjena S	I kat.- GP- namjena S
Uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja. Namjena – zona stanovanja			
7.	Korekcija ponude/ potražnja	S 1,00	S 1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	21,82 €/m²	29,59 €/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena			
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	146,19	180,96
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.03. 2025. godine ... (Ostalo) Procjena kretanja - korekcija za period Q3/2024 – Q1/2025= 189,95 + 8,00 = 195,95	197,95	197,95
11.	Faktor korekcije B/A	1,35	1,09
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	29,46 €/m²	32,25 €/m²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena			
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,05 0,93 = -7,00 %	1,05 0,93 = -7,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa	Da – povlasno dobro + 5,00	Ništa + 0,00
17.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne - ništa	Ništa	Ništa

19.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ne – ništa	+ 0,00 Ništa	+ 0,00 Ništa
20.	Koeficijent za preračunavanje Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I kategorija - u kompleksu sa k.č. 232771 k.o. Buzet – Stari grad	+ 0,00 I. kategorija + 0,00	+ 0,00 I. kategorija + 0,00
21.	Koeficijent za preračunavanje Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Loša	 Dobra -10,00	 Dobra -10,00
	Koeficijent za preračunavanje Izvrsna lokacija +/- 20,00 % Vrlo dobra +/- 10,00 % lokacija Dobra lokacija +/- 0,00 % Loša lokacija +/- 10,00 %		
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje Ne +/- 0,00 % Da +/- 2,00 %	 NE + 0,00	 NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje Zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Bez ograničenja +/- 0,00% Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	 Ništa + 0,00	 Ništa + 0,00
24.	Kosina Kosina od 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % +/- 0,00 % Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %	 Do 10 % + 0,00	 Do 10 % +0,00
25.	Klizište Ne Koeficijent za preračunavanje Ne +/-0,00 % Da +/- 5,00 – 40 %	 Ništa + 0,00	 Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa +/- 3,00 % Rundo blago +/- 3,00 – 10,00 %	 Ništa + 0,00	 Ništa + 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv		

	Približno pravilan Koeficijent za preračunavanje	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00
28.	Prometna povezanost Pristup u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad Koeficijent za preračunavanje Uređen pristup..... Pristup..... Bez pristupa..... Uređen pristup +/- 10,00 % Pristup +/- 0,00 % Bez pristupa +/-10,00 %	Pristup + 0,00	Pristup +0,00
29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje Da +/- 0,00 % Ne +/-10,00 %	DA + 0,00	DA + 0,00
30.	Kontrola Ukupna korekcija (manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	-12,00 %	-17,00 %
31.	Ukupno korigirana cijena	25,92 €/m²	26,77 €/m²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (5+6)/2 = (€/m ²)	26,345 €/m²	

D.	Kontrola – statistička obrada podataka (1)
-----------	---

R.b.	Ukupno korigirana cijena	Prosjeak - zaokruženo	Medijan	Apsolutno odstupanje od prosjeaka	Relativno odstupanje od prosjeaka (%)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Prosječno apsolutno odstupanje ()	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz)	Dvostruka standardna devijacija	Pravilo 2- sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1.	27,39	28,10 €/m²		0,71	2,52	0,5041	26,8039	5,17	10,34	Prihva.	Prihvat.
2.	28,31			0,21	0,74	0,0441				Prihva.	Prihvat.
3.	38,56			10,46	36,75	109,4116				Nerihva.	Nerihvat.
4.	21,67			6,43	22,88	41,3449				Prihva.	Prihvat.
5.	25,92			2,18	7,75	7,75				Prihva.	Prihvat.
6.	26,77			1,33	4,73	1,7689				Prihva.	Prihvat.

7. Legenda:
Prihva. = Prihvatljivo odstupanje
Nepri. = Neprihvatljivo odstupanje

Činjenicom da kupovina pod rednim brojem 3. odstupa za više od 30% prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kao što i odstupa za više od dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2-sigma) upućuje da je pod utjecajem neuobičajenih okolnosti i potrebno ju je isključiti iz daljnje analize za izvođene cijene procjenjivanog zemljišta.

Dakle nakon isključivanja imamo slijedeću sliku vrijednosti:

R.b.	Ukupno korigirana cijena	Prosjek - zaokruženo	Medijan	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Prosjечно apsolutno odstupanje (%)	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)	Dvostruka standardna devijacija	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1.	27,39	26,01 €/m²		1,28	4,92	1,6384				Prihva.	Prihvat.
2.	28,31			2,30	8,84	5,2900				Prihva.	Prihvat.
3.											
4.	21,67			4,34	16,68	18,8356	5,26994	2,29	4,59	Prihva.	Prihvat.
5.	25,92			0,09	0,34	0,0081				Prihva.	Prihvat.
6.	26,77			0,76	2,92	0,5776				Prihva.	Prihvat.

7. Legenda:

- Prihva. = Prihvatljivo odstupanje
 Nepri. = Neprihvatljivo odstupanje

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad iznosi **26,01 €/m²**

Tržišna vrijednost nekretnine za stanje uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

... 793 m² x 26,01 €/m² = 20.625,93 € zaokružena vrijednost 21.000,00 €

Napomena:

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

Sukladno Uputi Viškog procjeniteljskog povjerenstva o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Klasa: 364-04721-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23 od 21.12.2022. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 20.000,00 € na cijele stotice,
- vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 150.000,00 € na cijele deset tisućice.

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA ELABORATA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja.

Izvještaj 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 na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar 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 tržišna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina od 3,00 %.

Porez na dodanu vrijednost nije iskazan u tržišnoj vrijednosti nekretnine – PDV, na dan vrednovanja iznosi je 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 tržišnu vrijednost.

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

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

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća ili jednaka potražnji slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati uz prikladno oglašavanje kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Napomena

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

Prilozi:

- Foto elaborat nekretnine – zatečeno stanje na dan očevida.
- Izvadak iz zemljišne knjige - zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad
- Preslika posjedovnog lista broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad
- Kapija katastarskog plana za k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad
- Izvadak iz ZKC -a za procjenu k.č. 2326/2 i 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku Klasa: 943-01/22-01/69 od 30.04.2025. godine

U Buzetu, 12. svibnja 2025. godine

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
Goričica 4
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
E-mail: vj.abandic@gmail.com
Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09
Županijski sud u Puli

NARUČITELJ: GRAD BUZET
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

Elaborat broj: 2025-02-25 -01

Poslovni broj: 2025-03-03-01

FOTO ELABORAT
NEKRETNINE
K.Č. 2326/2 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 25. veljače 2025. godine

Procjenu izradio
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

1.	Slika 1. Lice Mjesta, Buzet, naselje Most, Most bb
	Pogled prema k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad



2.	Slika 2. Pogled prema k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad
	Lokacija k.č. je cca 50 – 60 m iza nogometnog igrališta

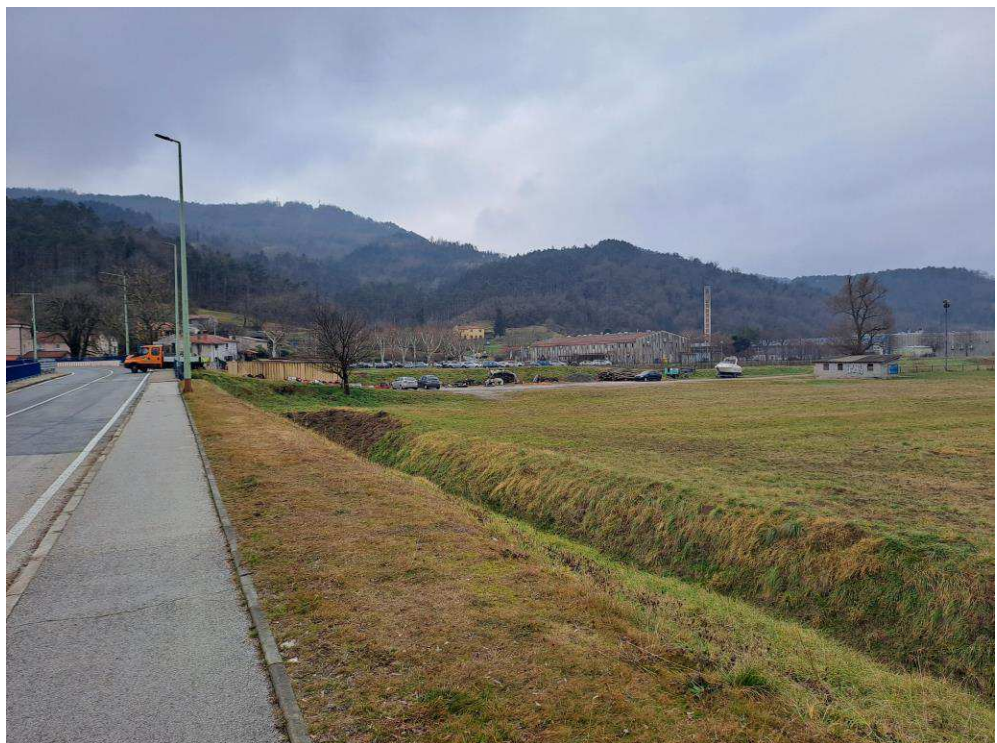


Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 25. veljače 2025. godine	List 37. (2)
--	----------------

3.	Slika 3. Detalj – polged na središnji dio k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad sa kojom k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad čini svojevrsan kompleks koji graniči sa javnim putom.
----	---



4.	Slika 4. Detalj - kontakt k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad sa javnom putom - Županijskom cestom 5013 – Buzet – Cerovlje
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 25. veljače 2025. godine	List 38. (3)
--	--------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 03.03.2025. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3034

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2176/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2326/1	VELA VALA ORANICA			5297 5297	
2.	2326/2	VELA VALA ORANICA			793 793	
		UKUPNO:			6090	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.03.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.03.2025. 14:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET-STARI GRAD (Mbr. 302074)

Posjedovni list: 551

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	52634238587

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
		1153	MALA HUBA	609	10		
			SKLADIŠTE, MALA HUBA	609			
		1154	MALA HUBA	593	10		
			SKLADIŠTE, MALA HUBA	593			
		1155	MALA HUBA	460	10		
			SKLADIŠTE, MALA HUBA	460			
		1161	MALA HUBA	11338	8		
			PAŠNJAK	11338			
		1182	MALA HUBA	1106	9		
			ORANICA	1106			
		1183/1	MALA HUBA	5442	3		
			LIVADA	5442			
		1183/2	MALA HUBA	2468	3		
			LIVADA	2468			
		1184	MALA HUBA	10776	9		
			ORANICA	10776			
		1185	MALA HUBA	1482	9		
			ORANICA	1482			
		1232	MALA HUBA	1542	9		
			ORANICA	1542			
		1235	MALA HUBA	1506	9		
			ORANICA	1506			
		1255	MALA HUBA	1090	15		
			PAŠNJAK	1090			
		1262/1	MALA HUBA	15035	16		
			LIVADA	15035			

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
		1262/2	MALA HUBA	1334	16		
			LIVADA	1334			
		1262/3	MALA HUBA	249	16		
			LIVADA	249			
		1262/4	MALA HUBA	3202	16		
			LIVADA	3202			
		1262/5	MALA HUBA	2569	16		
			LIVADA	2569			
		1264	MALA HUBA	3930	16		
			ORANICA	3930			
		1279	MALA HUBA	3921	16		
			PAŠNJAK	3921			
		1280	MALA HUBA	950	16		
			ŠUMA	950			
		1950/2	KAMP	283	14		
			PAŠNJAK	283			
		1975	POD GRAD	2596	14		
			ŠUMA	2596			
		1976	POD GRAD	1631	14		
			PAŠNJAK	1631			
		2212	BUZET STARI GRAD	529	19		
			NEPLODNO -	529			
		2295	JEŠIVAC	458	15		
			ORANICA	458			
		2296	JEŠIVAC	2263	15		
			ORANICA	2263			
		2297	JEŠIVAC	17881	18		
			KUĆA, JEŠIVAC	40			
			LIVADA	8921			
			PAŠNJAK	8920			
		2307	VELA VALA	8678	17		
			PAŠNJAK	8678			
		2311	KOD MOSTA	386	17		
			ŠUMA	386			
		2312	KOD MOSTA	1113	18		
			ŠUMA	1113			
		2313	KOD MOSTA	1070	18		
			PAŠNJAK	1070			
		2326/1	VELA VALA	5297	18		
			ORANICA	5297			
		2326/2	VELA VALA	793	18		
			ORANICA	793			
		2343	KAINSKE VALE	5533	17		
			LIVADA	5533			
		2355	POD KLENIĆ	1372	17		
			ORANICA	1372			

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
		2356	POD KLENIĆ	2771	17		
			LIVADA	2771			
		2357	POD KLENIĆ	2009	17		
			ORANICA	2009			
		2358	POD KLENIĆ	5999	17		
			ORANICA	5999			
		2360	POD KLENIĆ	7351	17		
			PAŠNJAK	7351			
Ukupna površina katastarskih čestica				137615			

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



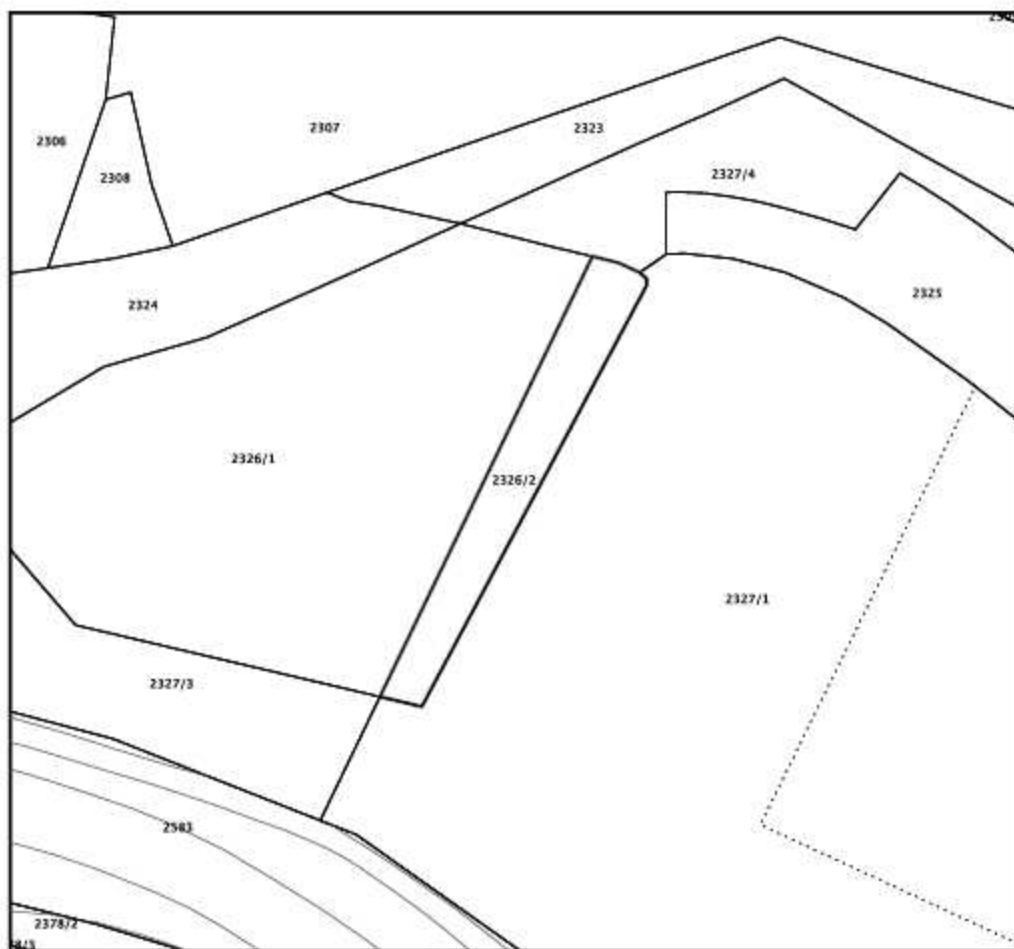
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET-STARI GRAD
Lč.br.: 2326/2

Stanje na dan: 03.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

KLASA: 350-01/25-10/000074

URBROJ: 2163-18-02/3-25-0003

Buzet, 18.02.2025.

ISTARSKA ŽUPANIJA, REGIONE ISTRIANA, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet, OIB 90017522601, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnio GRAD BUZET, HR-52420 Buzet, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, OIB 77489969256, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 07.04.2005. godine, zemljište označeno kao:

- k.č.br. 2327/1, 2326/2 k.o. Buzet-Stari grad, nalazilo se je unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- Prostorni plani općine Buzet, koje se sukladno Odluci o preuzimanju («Službene novine Grada Buzeta», broj 1/93.), primjenjuju u Gradu Buzetu kao propisi grada Buzeta,
- Izmjene i dopune Prostornog plana općine Buzet («Službene novine Istarske županije», broj: 6/98. i 4/02.)

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

REFERENTICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I

GRADNJU

Eda Pavletić

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- GRAD BUZET
HR-52420 Buzet, 2. ISTARSKE BRIGADE 11

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: 350-01/25-10/000074, URBROJ: 2163-18-02/3-25-0003

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/etds/tl-browser/>). U potpisu je ugrađen vremenski pečat.

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
ODSJEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatim: Ante Banić (66817810421)

ID Izvazka: 57087

1	BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BUKET	BUKET	BUKET	BUKET	BUKET	BUKET
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	KČ	10727	10720	11911	146	4/2	256
6	K.O.	BUKET-STARI GRAD	ROČ	BUKET-STARI GRAD	BUKET-STARI GRAD	BUKET-STARI GRAD	BUKET-STARI GRAD
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	425	244	986	467	1275	846
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	425	244	986	467	1275	846
9	SUVLASNIČKI UDEO KOJI JE U PROMETU						
10	KČ	10727	10720	11911	146	4/2	256
11	K.O.	BUKET-STARI GRAD	ROČ	BUKET-STARI GRAD	BUKET-STARI GRAD	BUKET-STARI GRAD	BUKET-STARI GRAD
12	NAMENA	GP_OGRADENO	GP_OGRADENO	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT PROJEKTOVANOSTI	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	21,80	24,60	25,86	19,79	21,82	29,59
16	PODLEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.11.2023	09.01.2023	31.08.2021	30.08.2022	30.11.2022	03.05.2024
19	CENOVNI BLOK	SVETI RAVN - GRAĐEVINSKI	ROČNO POLJE - GRAĐEVINSKI	BUKET - GRAĐEVINSKI	BUKET - GRAĐEVINSKI	BUKET - GRAĐEVINSKI	BUKET - GRAĐEVINSKI
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

IL. UR. NEM. RTNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 18720 k.o. ROČ	KLIPNA NEKRETNOST U VLASNIŠTVU I.S. PUTEM MNOG NASTAJA.
5	k.č. 4/2 k.o. BUZET - STARI GRAD	POSJED PRAVA SLUŽBENOSTI PUTA NA TERET KAT.ČEST. BROJ 2/13 (STARE OZNAKE KČ. BR. 744/284 K.O. BUZET) I 3/14 (STARE OZNAKE KČ. BR. 744/284 K.O. BUZET), KAO POSLUŠNOG DOBRA, U KIDIST KAT.ČEST. BROJ 4/2 (STARE OZNAKE KČ. BR. 744/284 K.O. BUZET), UPISANE U A, KAO POGLASNOG DOBRA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MOST 1, BUZET odnosno na k.č. 2327/1; 2326/2 k.o. BUZET-STARI GRAD, BUZET; BUZET-STARI GRAD, BUZET.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u ILP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/79

URBROJ: 2163-18-10/04-25-04

IZRADIO/IZRADILA:
ARDENA DURAS

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 27.2.2025.

ARDENA Digitalno potpisao:
DURAS ARDENA DURAS
Datum: 2025.02.27
14:23:50 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIK NAZIVA:

VESTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VESTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neposredno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vili-stambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – radišite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ručevine

NAMJENA: GP - UGRADENOST - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEUGRADENOST - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zanatlija, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine ugostiteljske (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K2 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - turistička - luka posebne namjene - marina, I4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradsko parkiralište (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradsko površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje
prostorom**

KLASA: 943-01/22-01/69

URBROJ: 2163-3-04/01-25-50

Buzet, 30. travnja 2025.

**Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
Goričica 4
52420 BUZET**

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Temeljem Zaključaka sa sjednice Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije od 4. travnja 2025. godine, Grad Buzet mijenja i određuje slijedeći:
ZADATAK: Sukladno odredbena 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, 152/14, 81/15-prodisćeni tekst i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i članka 67. i 68. Pravilnika o metodi procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Molimo Vas da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite nekretninu označenu kao k.č. 2326/2, oranica, površine 793 m², upisanu u z.k.ul. br. 6260, k.o. Buzet – Stari Grad i k.č. 2327/1, livada i oranica, površine 24328 m², upisanu u z.k.ul. br. 6346, k.o. Buzet – Stari Grad, s istim podacima i u Posjedovnom listu, smještene u naselju Most najbliže adresi Most kbr. 16, čiji je vlasnik i posjednik Republika Hrvatska (2326/2 1/1 dijelova, a 2327/1 u 9364/31613 dijelova), na način da kao dan vrednovanja odredite 3. ožujak 2025. godine, a dan kakvoće 7. travnja 2005. godine, (dan prije donošenja Odluke o donošenju PPU Grada Buzeta Službene novine Grada Buzeta broj: 02/05).

Procjembeni elaborati su nam potrebni radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnijetom zahtjevu za prepuštanjem u vlasništva Gradu Buzetu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23).

S poštovanjem



PROČELNICA

Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: Rješenje

Klasa: UP/I° - 710-03/24-01/906

Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine

Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske

NARUČITELJ: GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

NEKRETNINA: 9364/31613 DIJELA K.Č. 2327/1 K.O. BUZET- STARI GRAD

LOKACIJA – ADRESA : GRAD BUZET, NASELJE MOST, MOST BB

BROJ ELABORATA: 2025-03-03-02-I IZMJENA

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SHODNO
PODNIJETIM ZAHTJEVIMA ZA PREPUŠTANJE U VLASNIŠTVO
GRADU BUZETU NAKRETNINE U VLASNIŠTVU REPUBLIKE
HRVATSKE SUKLADNO ZAKONU O UPRAVLJANJU
NAKRETNINAM I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE
HRVATSKE (NN 155/23)**



PROCJEMBENI E L A B O R A T
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 9364/31613 DIJELA K.Č. 2327/1 K.O.
BUZET-STARI GRAD
NA PODRUČJU GRADA BUZETA
(I IZMJENA)

U Buzetu, 12. svibnja 2025. godine

**ANTE
BANDIĆ**

Digitalno
potpisao: ANTE
BANDIĆ

Datum: 2025.05.13

15:29:56 +02'00'

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljene i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 6.
5.	Preslika ovlaštenja Klasa: UP/I°- 710-03/24-01/906, Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine	str. 7.
6.	Uvod	str. 9.
7.	Raspoloživa dokumentacija	str. 9.
8.	Zadatak	str. 10.
9.	Dan vrednovanja	str. 10.
10.	Dan kakvoće	str. 10.
11.	Svrha procjembenog elaborata	str. 10.
12.	Osnovica	str. 11.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
14.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 11.
15.	Podaci o naručitelju	str. 11.
16.	Podaci o nekretnini	str. 11.
17.	Geodetska identifikacija	str. 11.
18.	Položaj	str. 11.
19.	Zemljišno knjižno stanje	str. 12.
20.	Katastarske stanje	str. 13.
21.	Ostali atributi nekretnine – mikrolokacija i dr.	str. 13.
22.	Upravno pravno stanje nekretnine prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 14.
23.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 14.
24.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja u korištenju	str. 14.
25.	Odstupanje u kakvoći	str. 14.
26.	Razvojno stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 14.
27.	Porezno stanje nekretnine	str. 14.
28.	Najamno stanje i pravo posebnog korištenja	str. 15.
29.	Opis nekretnine za koju se radi ovaj elaborat za stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 15.
30.	Preliminarna očitovanja o opisu nekretnine	str. 15.
31.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 16.
32.	Odabir metode procjene	str. 18.
33.	Podaci za procjenu građevinskog zemljišta	str. 18.
34.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 20.
35.	Pristup procjeni	str. 26.
36.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 28.
37.	Procjena nekretnine iz narudžbe	str. 28.
38.	Zaključak nakon provedene analize	str. 35.
39.	Tržišna vrijednost nekretnine za stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja	str. 35.
40.	Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela Republike Hrvatske	str. 35.
41.	Izjava vještaka – procjenitelja	str. 35.
42.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 35.
43.	Prilozi	str. 36.
44.	Foto elaborat nekretnine – zatečeno stanje na dan očevida.	str. 37.
45.	Izvadak iz zemljišne knjige - zk. ul. broj: 3035 k.o. Buzet – Stari grad	str. 40.
46.	Preslika posjedovnog lista broj: 1110 k.o. Buzet – Stari grad	str. 41.
47.	Kapija katastarskog plana za k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 42.
48.	Uvjerenje o statusu	str. 43.
49.	Izvadak iz ZKC -a za procjenu k.č. 2326/2 i 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	str. 44.
50.	Zadatak vještaku Klasa: 943-01/22-01/69 od 30.04.2025. godine	str. 46.

Ante Bandić, ing. građ.**stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com**Ovlaštenje:** RješenjeKlasa: UP/I^o- 710-03/24-01/906

Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine

Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske

GRAD BUZET**II. Istarske brigade 11****52 420 Buzet****OIB: 7748996925****REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE
NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Temeljem Narudžbenice broj: 25R0000005 od 24. 01. 2025. godine Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., kao Naručitelju sa jedne strane, i mene u svojstvu stalnog sudskog vještaka kao Izvođača sa druge strane izradio sam PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. 9364/31613 dijela k.č. 2327/1 upisane u zk. ul. broj: 3035 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m², u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m²

smještena u Buzetu, naselju Most, Most bb, te iznosim mišljenje o tržišnoj vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine prema njenom stanju tj. uporabnom svojstvu nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja 07.04.2005. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 03.03.2025. godine.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine na dan 03. ožujka 2025. godine, prema stanju i vrijednostima kako je to navedeno u gornjem stavku ove rekapitulacije, a u skladu s:

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

Tržišna 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.

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

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 izračuna tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju nekretnine na dan očevida.

Osobno sam obavio očevid nekretnine u prisustvu zz. naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- uporabno svojstvo nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja,
- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta kao da su dostupni bez ikakvih ograničenja i tereta,

- 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 suvlasničkog dijela nekretnine prema njenom uporabnom svojstvu koje je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja 07.04.2005. godine i vrijednostima dan vrednovanja 03. ožujka 2025. godine - procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za:

Red. broj.	Nekretnina	Tržišna vrijednost suvl. dijela nekretnine
1.	9364/31613 dijela k.č. 2327/1 upisane u zk. ul. broj: 3035 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 10783 m ² i livada u površini od 13544 m ² , u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 10783 m ² i livada u površini od 13544 m ²	190.000,00 €
2.	Lokacija nekretnine/a	
2.1.	Županija	Istarska
2.2.	Grad/ Općina	GRAD BUZET
2.3.	Naselje/ predio	Most, Most bb
3.	Predmet procjene	Građevinsko zemljište
3.1.	Katastarska čestica	2327/1
3.2.	Katastarska općina	Buzet – Stari grad
3.3.	Zk. ul.	3035 k.o. Buzet – Stari grad
3.4.	Kultura	Oranica u površini od 10784 m ² i Livada u površini od 13544 m ²
3.5.	Površina prema zk. stanju	24328 m ²
3.6.	Vlasnik	REPUBLIKA HRVATSKA u 9364/31613 dijela
4.	Posjedovni list:	1110 k.o. Buzet – Stari grad
4.1.	Kultura	Oranica u površini od 10784 m ² i Livada u površini od 13544 m ²
4.2.	Površina prema katastar. operatu	24328 m ²
4.3.	Posjednik .	REPUBLIKA HRVATSKA u 9364/31613 dijela
5.	Pravni status	Neizgrađeno građevinsko zemljište u površini od cca 24328 m ²
6.	Namjena zemljišta prema PPUG Buzeta	Zemljište unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja športsko – rekreacijske namjene , oznake R6 – polivalentni sportski centar
7.	Uporabno svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja (07.04.2005. godine)	Zemljište unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja. Uvjerjenje o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-0003 od 18.02.2025. godine
7.	Kategorija zemljišta prema Pravilniku o metodama procjena	Zemljište I. KATEGORIJE
8.	U prometu	7.206,13 m²
9.	Tržišna vrijednost nekretnine	Prema stanju na dan 07.04.2005. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 03. ožujka 2025. godine.
TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLA. DIJELA NEKRETNINE:		190.000,00 €

- ili cca 26,37 €/m² -

Napomena

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine **nije** uključen porez na promet niti porez na dodanu vrijednost (PDV).

Neizgrađene građevinsko zemljište ne podliježe plaćanju PDV – a.

S poštovanjem.

U Buzetu, 12. svibnja 2025. godine

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

Klasa: UP/T°- 710-03/24-01/906

Urbroj: 514-03-04/02-25-05

od 19. ožujka 2025. godine.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/906
URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 19. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ante Bandića, inženjera građevinarstva iz Buzeta, Goričica 4, OIB: 66817810421, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ante Bandić, inženjer građevinarstva iz Buzeta, Goričica 4, OIB: 66817810421 imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 19. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ante Bandić, inženjer građevinarstva iz Buzeta, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva, procjene nekretnina, diobe nekretnina i etažiranje.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401906|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja u skladu s dostavljenim dokazima, podnositelj zahtjeva imenovan stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, dok je traženo područje vještačenja diobe nekretnina i etažiranje sadržano u prethodno navedenim područjima vještačenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ante Bandić, Buzet, Goričica 4
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401906|5

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: Rješenje

Klasa: UP/I^o- 710-03/24-01/906

Urbroj: 514-03-04/02-25-05 od 19. ožujka 2025. godine

Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske

GRAD BUZET

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

OIB: 7748996925

A/ UVOD

Temeljem Narudžbenice broj: 25R0000005 od 24. 01. 2025. godine Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., kao Naručitelju sa jedne strane, i mene u svojstvu stalnog sudskog vještaka kao Izvođača sa druge strane, pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine koja se definira kao:

1. **9364/31613 dijela k.č. 2327/1 upisane u zk. ul. broj: 3035 k.o. Buzet – Stari grad** sa kulturom oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m², u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m²

prema njenom stanju tj. uporabnom svojstvu nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja 07.04.2005. godine i vrijednostima na dan vrednovanja 03.03.2025. godine.

Tržišna 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.

Tržišna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene, što je ovdje slučaj - sportsko – rekreacijska namjena, utvrđuje se temeljem čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Prihvativši se vještačenja dana 25. veljače 2025. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao sve dostupne činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

Izvršio sam i uvid u dokumentaciju koji mi je na raspolaganje stavio zz naručitelja te prikupio i druge podatke o nekretnini sa javo dostupnih portala : <https://www.buzet.hr/>, <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/>, potrebnih za izradu traženog procjemenog elaborata.

Općenito**Raspoloživa dokumentacija**

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida, narudžbenice, izjava i uputstva zz naručitelja tijekom očevida te važećih propisa lokalne samouprave – Grada Buzeta i pozitivne zakonske regulative RH.

Činjenicom da se u konkretnom slučaju radi o nekretnini budućih i trajnih površina javne i društvene namjene za koje ZPVN – a propisuje posebne načine procjene vrijednosti nekretnina odnosno tržišne modele.

Za ovakve nekretnine ZPVN – a propisuje posebne načine procjene odnosno tržišne modele.

Uz pomoć spomenutih tržišnih modela simulira se ponašanje racionalnog prodavatelja i racionalnog kupca na tržištu nekretnina.

Sukladno čl. 4. stavak 1. točka 40. ZPVN- a tržišni model je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina.

Dakle u ovom slučaju potrebno je primijeniti odredbe članaka 46. do 50. ZPVN – a , odnosno utvrditi uporabno dvojestvo nekretnine promjenom načela prethodnog učinka budući da je sadašnja kakvoća zemljišta utvrđena društvena (javna) namjena.

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka) sukladno čl. 4. stavak 1. točka 43. ZPVN- a.

Nastavno na izneseno Naručitelj je kod Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Buzet , II. Istarske brigade 11 zatražio uvjerenje o statusu nekretnine prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja.

Upravni odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet izdao je:

- Uvjerenje o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 dana 18.02.2025. godine kojim je na osnovu Prostornog plana bivše Općine Buzet („Službene novine Zajednice općine Rijeka“, broj 8/79 , „Službene novine Istarske županije“, broj 6/98 i 4/02), potvrdio da se k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad nalazila unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja (Do 07.04.2005. g. – opaska vještaka)

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina:

R.b.	Prostorna identifikacija, dan vrednovanja i dan kakvoće	Napomena
1.	Opis	Livada i oranica u površini od 24328 m ²
2.	Županija	Istarska
3.	Grad/općina	Grad Buzet
4.	Četvrt/naselje/ zaseok	Most
5.	Ulica i kbr.	Most 1
6.	Općinski sud	Pazin
7.	Zemljišnoknjižni odjel	Buzet
8.	Zk. uložak	3035 k.o. Buzet – Stari grad
9.	Katastarska općina	Buzet – Stari grad
10.	Identifikacija	k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad
11.	Dan vrednovanja	03.03.2025. godine
12.	Dan kakvoće	07.04.2005. godine

Dan vrednovanja: 03. ožujka 2025. godine

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

Prema zadatku naručitelja dan vrednovanja je 03. ožujka 2025. godine

Dan kakvoće: 07. travnja 2005. godine

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

Prema izričitom nalogu/zadatku naručitelja i zakonskim odrednicama nekretnina se procjenjuje prema uporabnom svojstvu nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja 07.04.2005. godine i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata.

Prema Uvjerenju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 dana 18.02.2025. godine k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja na dan 07.04. 2005. godine (dan prije donošenja Odluke o donošenju PPU Grada Buzeta - S.n.G.B. broj 2/05.. 01.04.2005. g.) nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja.

Svrha procjemenog elaborata:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine radi utvrđena njene vrijednosti za predstojeći postupak prepuštanja vlasništva Gradu Buzetu nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23).

Osnovica

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

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.
- 3) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama iz naručitelja, identifikaciji te podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata.

Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti dio bene nekretnine rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature.

1. Regulative:

1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
2. Zakona o zemljišnim knjigama, NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24,
3. Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23,
4. Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24,
5. Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23.
6. Prostorni plan bivše Općine Buzet „Službene novine Zajednice općine Rijeka“, broj 8/79 i „Službene novine Istarske županije“, broj 6/98 i 4/02,
7. Odluke o komunalnom doprinosu Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 01/19.
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
10. Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
11. Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. Korištena literatura:

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

Podaci o naručitelju

1. Naručitelj: **GRAD BUZET**
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica od 24.01. 2025. godine.

Podaci o nekretnini za koju se radi ovaj elaborat

Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija nije vršena.

Identifikacija nekretnine izvršena je od strane naručitelja i vještaka korištenjem podataka DGU – a <https://oss.uredjenazemlja.hr/>, www.arkod.hr odnosno www.geoportal.dgu.hr

Položaj

Nekretnina za koju se radi ovaj procjembeni elaborat nalaze se na području grada Buzeta u naselju Most, Most kbr. 1 u blizini rijeke Mirne kako se to može iščitati iz priložene ortofoto snimka sa preklapljenim/uklopljenim službenim katastarskim planom.

Makrolokacija

K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/> ... 03. ožujka 2025. godine



Mikrolokacija

K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/> ... 03. ožujka 2025. godine



Zemljišno - knjižno stanje

K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 2327/1 – oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m², dolazi upisana u zk. ul. broj: 3035 k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišno – knjižni odjel Buzet, sa upisom vlasništva na ime i u korist REPUBLIKE HRVATSKE u 9364/31613 dijela.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

Na dan vrednovanja u teretovnici (C) zemljišno - knjižnog uložka nije bilo zabilježenih tereta koji bi imali utjecaja na tržišnu vrijednost k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad .

Katastarsko stanje

K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

Katastarska čestica 2327/1 – oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m² dolazi upisana u posjedovnom listu broj: 1110 k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda ime i u korist REPUBLIKE HRVATSKE u 9364/31613 dijela.

Makrolokacija nekretnine

Katastarska čestica 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se između rijeke Mirne i Županske ceste ŽC 55013 Buzet – Cerovlje, sa kojima i graniči, unutar poplavnog područja rijeke Mirne i vodonosnom području strateških rezervi podzemnih voda trećeg tipa prema PPUG Buzeta.

Povezanost

Nekretnina k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad neposredno graniči sa javnim putom - Županijskom cestom ŽC 5013 Buzet – Cerovlje sa koje ima uređeni pristup.

U svojevrsnom kompleksu sa k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku pristup do javnog puta pruža i ovoj čestici.

Nekretnini najbliži autobusni kolodvor nalazi se u Buzetu na udaljenosti od cca 1,20 km zračne linije.

Najbliži željeznički kolodvor nalazi se u Buzetu na udaljenosti od cca 3,20 km zračne linije (naselje Počekaji).

Lokalni položaj nekretnine iz narudžbe

K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

Ova katastarska čestica neposredno graniči sa:

- sjeveroistočne strane sa građevinskim zemljištima k.č. 2325, 2322, 2320 i 2319 k.o. Buzet – stari grada,
- istočne strane sa Županijskom cestom ŽC 5013 Buzet – Cerovlje – k.č. 2590 k.o. Buzet – stari grad,
- južne strane sa rijekom Mirnom k.č. 2583 i građ. zemljištem k.č. 2327/2 k.o. Buzet – Stari grad,
- sa zapadne strane sa poljoprivrednim zemljište k.č. 2327/3 i sa k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku.

Vrsta izgradnje u okruženju

Na granicama ove čestice nema objekata visokogradnje.

Čestica je okružena zemljištima pod poljoprivrednim kulturama u intenzivnoj obradi te rijekom Mirnom sa južne strane.

Prvi proizvodni objekti (Cimos d.o.o.) nalaze se južno na udaljenosti od cca 50 m zračne , linije a prvi stambeni objekti na udaljenosti od cca 100 m zračne linije.

Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Na nekretnini se nalazi neuknjiženi objekt svlačionice igrača u kojoj postoje NN priključak rasvjete nogometnog igrališta i vodoopskrbni priključak koji nisu predmetom procjene jer su vlasništvo Grada Buzeta. Dakle za procjenu se uzima da je nekretnina komunalno neopremljena, da nema riješen N priključak, da nema vodoopskrbni priključak niti riješenu odvodnju fekalnih voda .

Granice čestice

Granice čestice za koju se radi ovaj elaborat nisu vidljivo označene na terenu.

Čestica je zatečena neograđena i neobilježena.

Samo je nogometno igralište označeno vidljivom oznakama na terenu te stupovima rasvjete igrališta u uglovima.

Dispozicija zemljišta

Zemljište za koje se radi ovaj elaborat , prema vizualnom opažanju, je ravno.

Zagađenje

U vrijeme očevida na lokaciji procjenjivane nekretnine nisu utvrđeni izvori buke i prašine koji bi imali utjecaja na predmetnu nekretninu koje bi trebalo vrednovati ovim elaboratom.

Postojeće županijska cesta i proizvodni pogoni tvornice Cimos zbog relativno male udaljenosti nemaju utjecaja na predmetnu nekretninu.

Sadašnje korištenje

U vrijeme očevida prema očevidu utvrđenom stanju čestica je u zapadnom dijelu zatečena kao oranica zatečena kao oranica, u središnjem kao nogometno igralište a u istočnom kao provizorno parkiralište sa neuknjiženim objektom svlačionice za igrače.

Razvojni potencija (za procjenu)

Mogući način korištenja zemljišta definiraj je prostorno planskom dokumentacijom bivše Općine Buzet, konkretno Prostornim planom bivše Općine Buzet.

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima PPU bivše Općine Buzet „Službene novine Zajednice općine Rijeka“, broj 8/79 i „Službene novine Istarske županije“, broj 6/98 i 4/02., k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao područje zone stanovanja.

Upravno pravno stanje – planski status prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja (za procjenu)

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima prostog plana bivše Općine Buzet k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad sukladno Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja

(Do 07.04.2005. g. – opaska vještaka)

Važećim PPUG Buzeta - S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23., k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad definirana je kao građevinsko zemljište u izdvojenom građevinskom području izvan naselja športsko – rekreacijske namjene - oznake R6 – polivalentni sportski centar.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima prostog plana bivše Općine Buzet k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad sukladno Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja

(Do 07.04.2005. g. – opaska vještaka)

Prema kartografskim prikazima PPU bivše općine Buzet k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad , kao i danas, nije se nalazila na području zaštićenoga kulturnog dobra niti evidentirane kulturne cjeline, međutim nalazila se u poplavnom području rijeke Mirne.

Nadalje za područje 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad PPU bivše općine Buzet nije bila obaveza izrade DPU – A.

Zaključno:

Prema utvrđenom za k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad prema PPU bivše Općine Buzet , vrijedne slijedeći uvjeti izgradnje:

$K_{ig\ max} = 35\ \%$

$E_{max} = 1$ podzemna i 2 nadzemne etaže

Kis max = nije bio propisan međutim izračunata kao odnos ukupne građevine bruto površine građevine i površine građevinske čestice za predmetnu k.č. iznosi ($(0,35$ (koef. izgrađenosti) $\times 3$ etaže $\times 24328\ m^2)$)/ $24328 = 1,05$

Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Bitna ograničenja u korištenju nekretnine nespomenuta ovim elaboratom nisu utvrđena.

Razvojno stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

Razvojno stanje naselja prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja unutar grada Buzeta unutar kojega se nalazi promatrana nekretnina je loše do zadovoljavajuće.

Ništa od planiranih stambenih sadržaja nije se realiziralo.

Mjesto (Most bb) nije atraktivno područje za rad i stanovanje.

Porezno stanje nekretnine - a:

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

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

5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

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

Porezna osnovica:

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

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

Kako je nekretnina neizgrađeno građevinsko zemljište ne podliježe plaćanju PDV – a.

Najamno stanje

U vrijeme očevida najam nekretnine nije zabilježen niti je zz naručitelja isticao ovu okolnost vještaku za stanje prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja.

Pravo na posebno korištenje

Prema zk. stanju na dan vrednovanja na za promatranu česticu nije bilo zabilješki koje bi utjecale na tržišnu vrijednost ove čestice.

Opis nekretnine za koju se radi procjembeni elaborat za stanje prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja – 07.04.2005. godine

Preliminarna očitovanja o opisu nekretnine

Opisi zemljišta temelje se očevidom prikupljenim podacima, javno dostupnim podacima i Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine.

1) K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

Grad / Općina

Grad Buzet

Katastarska općina

K.o. Buzet – Stari grad

Naselje

Most, Most bb

Cjelina sa

Čestica čini svojevrsni kompleks sa k.č. 2326/2 k.o. Buzet – stari grada za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku.

Pristupačnost

Da - čestica neposredno graniči sa javnim purom.

U kompleksu sa k.č. 2326/2 k.o. Buzet – stari grada za koju se po istom vještaku i sa istom svrhom radi procjembeni elaborat u ovom postupku pristup do javnog puta ostvaruje i k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad.

Ograđeno

Ne – čestica je neograđena.

U upotrebi

Da - čestica se danas kao i ranije koristila kao poljoprivredno zemljište.

Mogući način korištenja

Za stanje prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja prema urbanističkoj dopustivosti PPU bivše Općine Buzet.

Zemljište:

Neizgrađeno zemljište cca nepravilnog oblika okvirne veličine cca 290 x 130,00 m

Status prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

Sukladno Uvjeranju o statusu Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj: 2163-18-02/3-25-003 od 18.02.2025. godine k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad prije promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja nalazila se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja

Najbolju iskoristivost i najveću dobit ostvaruje se izgradnjom građevina stambene namjene za koje prema PPU bivše Općine Buzet vrijede slijedeći uvjeti izgradnje:

Kig max = 35 %

E_{max} = 1 podzemna i 2 nadzemne etaže

Kis max = nije bio propisan međutim izračunata kao odnos ukupne građevine bruto površine građevine i površine građevinske čestice za predmetnu k.č. iznosi ((0,35 (koef. izgrađenosti) x 3 etaže x 24328 m²))/ 24328 = **1,05**

Tereti

Ništa

Bilješka:

Neograđeno ravno zemljište, oranica pod intenzivnom poljoprivrednom obradom.

Neograđeno zemljište, ravno, okvirne veličine cca 290 x 130 m zatečeno u središnjem dijelu sa nogometnim igralištem niskog stupnja uređenja i opreme, mala ili nikakve vrijednosti.

Na uglovima igrališta zatečeni su stupovi rasvjete visine cc 7,00 m, svlačionica kao prizemni objekt niskog stupnja uređenja - neuknjižena i neožbukana te provizorno parkiralište, poravnato i nasuto tucanikom.

Čestica nije oblikovana parcelacijskim elaboratom na temelju prostornog ili urbanističkog plana kojim se određuje oblik i veličina građevinske čestice.

Vanjsko uređenje

Na zemljištu zatačeni objekti i izvedeni radovi prema izjavi iznaručitelja nisu vlasništvu Republike Hrvatske te ih ne treba procjenjivati.

Grad Buzet za izvedene radove i objekte nema odobrenja za građenje te se izvedeni objekti i radovi smatraju nezakonitim a kao takvi i bezvrijedni u podlogu da bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE/A

1. Uvod

Tržišna 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 propisanih 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.

Tržišna 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, plovinih 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 od dana vrednovanja), 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 multiprikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrtu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

Troškovna metoda

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

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

Ovas metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi 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.

Likvidacijski postupak procjene vrijednosti

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja , odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

Način izrade procjene vrijednosti građevinskog zemljišta

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine – nekretnina koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano – članak 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Tržišna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene

Tržišna vrijednost budućih površina javne i društvene namjene utvrđuje se temeljem Čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na temelju odredbi Zakona koji se odnosi na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

Članak 46. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, [69/17](#), [98/19](#)), glasi:

(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

(2) Ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(3) Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, **uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.**

Uporabno svojstvo nekretnine definirano je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15., kao kakvoća nekretnine prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktarnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti , dok kakvoću nekretnine definira kao kvantitativne i kvalitativni uvjete koje je nekretnina imala u trenutku koji je prethodio prenamjeni zemljišta iz privatne u javnu namjenu - **načelo prethodnog učinka.**

Pri procjeni iznosa naknade sukladno čl. 50. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina potrebno je utvrditi:

1. Naknadu za gubitak prava (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta procjene za ukupnu površinu izvlaštenja.
2. Procjenu naknade za posljedične gubitke (čl. 51. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Naknada za posljedične gubitke zbog gubitka prava procjenjuju se na dan vrednovanja na temelju životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik/vlasnica nekretnine imao/la koristeći tu nekretninu.

3. Procjena posljedičnih dobitaka (čl. 53. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina). Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo JLS – e prema posebnom propisu kojim se uređuje područje prostornog uređenja odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnik izvlaštenja, što ovdje nije slučaj te se ne iskazuju ovom elaboratom/vještvom.

U konkretnom slučaju povod za isključenje nekretnine za koju se radi ovaj elaborat iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti je trenutak koji prethodi donošenju Prostornog plana uređenja Grada Buzeta, S.n.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18, 05/22 i 14/23., 01.04.2005. godine odnosno stupanja na snagu 09.04.2005. godine.

Slijedom navedenog procjenu tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti će se prema uporabnom svojstvu nekretnine koju je nekretnina imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja - dakle na 07.04.2005. godine kao zemljište stambene namjene.

Način procjene vrijednosti građevinskog zemljišta

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 ću se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 8. Pravilnika
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),
 - c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)
Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

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

Odabir metode procjene

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – neizgrađenog zemljišta izraditi ću poredbenom metodom kako je to i dopušteno člankom 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15.

Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta

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

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

Nadalje korišteni podaci ne smiju biti stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

U bližem okruženju procjenjivane nekretnine odnosno na području katastarske općine Buje na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> prileže relevantni podaci (ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina), istih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja.

Na temelju pisanog zahtjeva Upravni odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretninama dostavio mi je Izvod iz ZKC broj: 57087 od 27.02.2025. godine za sljedeće nekretnine:

Cijene poredbenih nekretnina:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor
					m ²	€/m ²	(datum)
1.	1927/7	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	435	23,60	22.11.2021.
2.	10720	Roč	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	244	26,65	09.01.2023.
3.	119/1	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	986	28,86	31.08.2021.
4.	146	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	467	19,79	30.03.2022.
5.	4/2	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	1375	21,82	30.12.2022.
6.	256	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	845	29,59	03.05.2024.
Ukupno:						150,31	
Prosjek						25,05	
						+/-30%	
						17,53 – 32,57 €/m ²	

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina to ću ih uzeti u daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta iako je prema odrednici čl. 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za određivanje cijene procjenjivane nekretnine dovoljno uzeti najmanje tri kupovine poredbenih nekretnina.

Dakle u daljnje razmatranje uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	Namjena	Kultura	Površina	Cijena	Ugovor
					m ²	€/m ²	(datum)
1.	1927/7	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	435	23,60	22.11.2021.
2.	10720	Roč	I kat.- GP- izgrađeno	GZ	244	26,65	09.01.2023.
3.	119/1	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	986	28,86	31.08.2021.
4.	146	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	467	19,79	30.03.2022.
5.	4/2	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	1375	21,82	30.12.2022.
6.	256	Buzet-Stari grad	I kat.- GP- namjena S	GZ	845	29,59	03.05.2024.

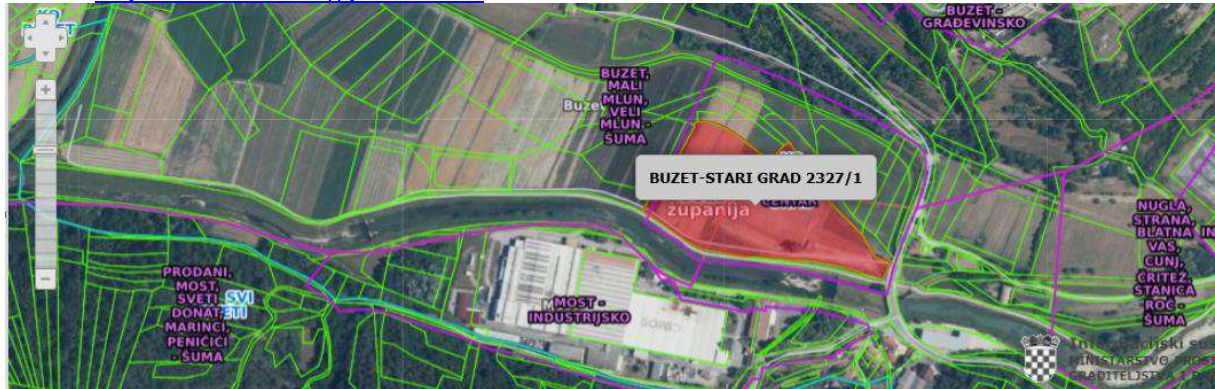
Razmatranje:

Lokacija procjenjivane nekretnine

1/ K.č 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok –Buzet – Most – Sportski centar

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Prema PPUG Buzeta – izdvojeno građevinsko zemljište izvan naselja športsko rekreacijske namjene, oznake R6 – polivalentni sportski centar.

Namjena zemljišta prije datuma promjene namjene koja je povod mogućeg izvlaštenja

Prema Uvjeranju Klasa: 350-01/25-10/000074, Urbroj. 2163-18-02/3-25-0003 Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Buzet, od 18.02.2025. godine katastarske četice 2326/2 i 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad nalazile su se unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta u zoni stanovanja što je utvrđeno uvidom u Prostorni plan bivše Općine Buzet .

Uvjerjenje o statusu preleži ovom vještvu.

Atributi

Lokacija – Buzet (Most)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da , zemljište neposredno graniči sa javnim putom.

Dispozicija – ravna

Zagađenja – ništa

Lokacija – loša

Razmatranje poredbenih nekretnina građevinskog zemljišta

1/ K.č. 1927/7 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok: Sveti Ivan – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB		10996
Naziv cjenovnog bloka		SVETI IVAN - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1666625
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4614025
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		435,00
Vrijednost nekretnine (KN)		77.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.267,26
Datum ugovora		22.11.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SVETI IVAN - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Lokacija – Buzet

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz asfaltirani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – u blagom padu

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

2/ K.č. 10720 Roč

Cjenovni blok: Ročko Polje– građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
Redni broj CB	10955	
Naziv cjenovnog bloka	ROČKO POLJE - GRAĐEVINSKO	
Oznaka pretežite namjene	GP	
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	1.1.2024.	
Datum utvrđivanja PPV zemljišta	Građevinsko zemljište (GZ)	
Vrsta zemljišta	1.	
Kategorija zemljišta	0.00	
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	S	
Namjena zemljišta	17.56	
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1828823	
Datum pregleda	3.3.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4933624	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2023	
Površina u prometu	244,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	49.000,02	
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.503,42	
Datum ugovora	09.01.2023	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	ROČKO POLJE - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Lokacija – Ročko Polje (Benčići)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz zemljani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – ravna

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

3/ K.č. 119/1 Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
Redni broj CB		11005
Naziv cjenovnog bloka		BUZET - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Vrsta zemljišta		Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta		1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)		0.60
Namjena zemljišta		S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		45.15

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1549118
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4561907
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.12.2021
Površina u prometu		986,00
Vrijednost nekretnine (KN)		190.818,18
Vrijednost nekretnine (EUR)		25.500,00
Datum ugovora		31.08.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečiči

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz zemljani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – ravna

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

4/ K.č. 146 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečiči

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz asfalirani put nikog intenziteta prometa

Dispozicija – kosa do 10%

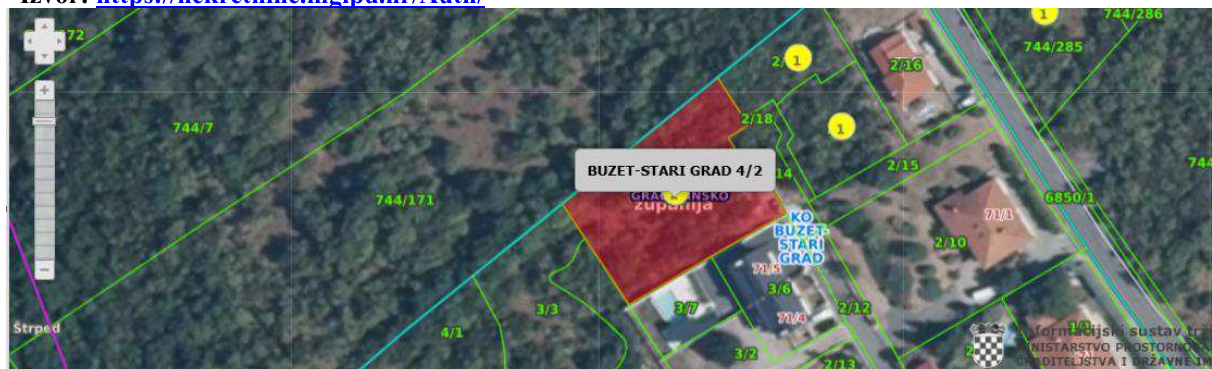
Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

5/ K.č. 4/2 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
Redni broj CB		11005
Naziv cjenovnog bloka		BUZET - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Vrsta zemljišta		Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta		1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)		0.60
Namjena zemljišta		S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		45.15

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1859182
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4911011
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		31.03.2023
Površina u prometu		1.375,00
Vrijednost nekretnine (KN)		226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		30.000,00
Datum ugovora		30.12.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečići (sjeverni dio)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz put sa tucaničkim zastorom nikog intenziteta prometa

Dispozicija – kosa do 10%

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

6/ K.č. 256 k.o. Buzet – Stari grad

Cjenovni blok – Buzet – građevinsko

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
Redni broj CB		11005
Naziv cjenovnog bloka		BUZET - GRAĐEVINSKO
Oznaka pretežite namjene		GP
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		
Datum utvrđivanja PPV zemljišta		1.1.2024.
Vrsta zemljišta		Građevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta		1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)		0.60
Namjena zemljišta		S
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)		45.15

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2128832
Datum pregleda		3.3.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5299531
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.06.2024
Površina u prometu		845,00
Vrijednost nekretnine (KN)		188.362,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		25.000,00
Datum ugovora		03.05.2024
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BUZET - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Prema PPUG Buzeta - građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja.

Prema UPU Buzeta stambene namjene oznake S

Lokacija – Buzet – naselje Franečiči (sjeveroistočni dio)

Komunalna opremljenost – neopremljeno zemljište

Pristupačno – da, uz put sa tucaničkim zastorom nikog intenziteta prometa

Dispozicija – ravno

Zagađenja – ništa

Lokacija – dobra

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – pristup

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržište na području Grada Buzeta ovakvim nekretninama je niske do zadovoljavajuće aktivnosti.

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

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

Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i ubrzao tijekom proteklih godina kao i početkom 2025. godine (izvor : www.dsz.hr)

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

Prema zadnjem objavljenom Izvješću o tržištu nekretninama za 2023. godinu na području Grada Buzeta tijekom 2023. godine izvršeno je ukupno 97. transakcija građevinskog zemljišta ukupne površine 138.387,90 m² , ukupne vrijednosti 3.043.950,98 € što rezultira zaključkom da je prosječne cijena zemljišta iznosila 22,00 €/m².

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

Kako se predmet procjene nalazi se na području niska do zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih objekata - nekretnina, ipak se može očekivati da se utrživost nekretnine uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

Indeks cijena stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2024. godine

Ažurirano : 10.01.2025.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58331>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za **2,4%**. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **12,3%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Analiza i način vrednovanja kvalitativnih obilježja

Analiza - izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

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

2) Interaktivno izjednačenje cijena

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

Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za grdnju.
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta). utvrđivanja tržne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

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

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja.

Potrebno je istaći da se postupkom izjednačenja cijena korištenjem koeficijenata za preračunavanje izraženih u postotku (%) kako bismo uzeli u obzir razlike kvalitativnih i kvantitativnih obilježja usporedivih

zemljišta sa procjenjivanim umnoškom površine zemljišta, vrijednosti zemljišta i koeficijenta navedenih obilježja dolazi se do tržišne vrijednosti procjenjivanog zemljišta.

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

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

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.03. 2025. godine.

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

Ažurirano: 10.01.2025. godine

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.4.							
2	INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
3	HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
4	Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
5	Users are kindly requested to state the source.							
6	 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
7			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
8			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9			Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
106		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
107		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
108		Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
109								
110	2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
111		Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
112		Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
113		Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
114								
115	2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
116		Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
117		Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
118		Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
119								
120	2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
121		Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
122		Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
123								
124								

A/ Procjena k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad – oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m²

K.č. 2327/1 upisana u zk. ul. broj: 3035 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m², u katastarskom operatu upisane u posjedovnom listu broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad sa kulturom kao i u zemljišnoj knjizi – oranica u površini od 10783 m² i livada u površini od 13544 m²

Atributi za procjenu

Površina zemljišta	24328 m ²
Kategorija zemljišta	I. kategorija
Kis max =	1,05.. prema PPU bivše Općine Buzet

Napomena:

Čestica čini svojevrsan kompleks sa katastarskom česticom 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad za koju se iz istog razloga radi procjembeni elaborat u ovom postupku i po istom vještaku te se predmeta nekretnina procjenjuje i prema atributa kompleksa jer na taj način ostvaruju najveću gospodarsku iskoristivost koja rezultira i njenom većom vrijednošću.

Analiza za kupovine 1. – 4.

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
A/ Opći podaci					
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet	Grad Buzet
	Goričica	Sveti Ivan	Ročko Polje	Franečiči	Franečiči
	K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	1927/7	10720	119/1	146
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Roč	Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	22.11.2021.	09.01.2023.	31.08.2021.	30.03.2022.
3.	Izvor podataka				
	https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta . 24328 m ²	435	244	986	467
5.	Iznos – cijena €/m ²	23,60 €/m ²	26,65 €/m ²	28,86 €/m ²	19,79 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I kat.- GP- izgrađeno	I kat.- GP- izgrađeno	I kat.- GP- namjena S	I kat.- GP- namjena S
	Uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.				
	Namjena – zona stanovanja	Građevinsko područje naselja	Građevinsko područje naselja	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja		1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	23,60 €/m²	26,65 €/m²	28,86 €/m²	19,79 €/m²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo)				
	izvor www.dzs.hr	124,37	154,22	122,62	132,32
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.03. 2025. godine ... (Ostalo)	197,95	197,95	197,95	197,95
	Procjena kretanja - korekcija za period Q3/2024 – Q1/2025= 189,95 + 8,00 = 195,95				
11.	Faktor korekcije B/A	1,59	1,28	1,61	1,50
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	37,52 €/m²	34,11 €/m²	46,46 €/m²	29,69 €/m²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena					
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja –				

	koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ...	1,05	1,05	1,05	1,05
	Koeficijent za preračunavanje	0,93 =	0,93 =	0,93 =	0,93 =
		-7,00 %	-7,00 %	-7,00 %	-7,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..				
	NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ...				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..				
	Ne - ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika				
	I kategorija - u kompleksu sa k.č. 232771 k.o. Buzet – Stari grad	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik				
	Loša	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Izvrsna lokacija +/- 20,00 %				
	Vrlo dobra +/- 10,00 %				
	lokacija				
	Dobra lokacija +/- 0,00 %				
	Loša lokacija +/- 10,00 %				
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta - NE	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne +/- 0,00 %				
	Da +/- 2,00 %				
23.	Ograničenja u korištenju				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	- zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra...				
	Bez ograničenja +/- 0,00%				
	Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %				
24.	Kosina				
	Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Do 10 % +/- 0,00 %				

	Više od 10 %	+/- 5,00 – 15,00 %			
25.	Klizište				
	Ne	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Ne	+/-0,00 %			
	Da	+/- 5,00 – 40 %			
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati				
	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Drvena masa	+/- 3,00 %			
	Rundo blago	+/- 3,00 – 10,00 %			
27.	Oblik zemljišta				
	Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv				
	Približno pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
28.	Prometna povezanost				
	Pristup u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	Uređen pristup	Pristup	Pristup	Uređen pristup
	Koeficijent za preračunavanje	-10,00	+ 0,00	+ 0,00	-10,00
	Uređen pristup.....				
	Pristup.....				
	Bez pristupa				
	Uređen pristup	+/- 10,00 %			
	Pristup	+/- 0,00 %			
	Bez pristupa	+/-10,00 %			
29.	Priprema za izgradnju				
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove				
	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
	Da	+/- 0,00 %			
	Ne	+/-10,00 %			
30.	Kontrola				
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-27,00 %	-17,00 %	-17,00 %	-27,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..				
31.	Ukupno korigirana cijena	27,39 €/m ²	28,31 €/m ²	38,56 €/m ²	21,67 €/m ²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3)/3 = (€/m ²)	28,9825 €/m ²			

Analiza za kupovine 5. – 6.

				Usporedba 5.	Usporedba 6.
--	--	--	--	-----------------	-----------------

A/ Opći podaci

2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet	Grad Buzet
	Goričica	Franečiči	Franečiči
	K.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	4/2	256

K.o. Buzet – Stari grad		Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad
1.	Datum zaključenja ugovora	30.12.2022.	03.05.2024.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta . 24328 m ²	1375	845
5.	Iznos – cijena €/m ²	21,82	29,59 €/m ²
6.	Kategorija zemljišta I. kategorija	I kat.- GP-namjena S	I kat.- GP-namjena S
Uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja. Namjena – zona stanovanja			
7.	Korekcija ponude/ potražnja	S 1,00	S 1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	21,82 €/m ²	29,59 €/m ²
B/ Međuvremensko izjednačenje cijena			
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Ostalo) izvor www.dzs.hr	146,19	180,96
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 03.03. 2025. godine ... (Ostalo) Procjena kretanja - korekcija za period Q3/2024 – Q1/2025= 189,95 + 8,00 = 195,95	197,95	197,95
11.	Faktor korekcije B/A	1,35	1,09
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m ²	29,46 €/m ²	32,25 €/m ²
C/ Interaktivno izjednačenje cijena			
13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,05 0,93 = -7,00 %	1,05 0,93 = -7,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ne - ništa	Da – povlasno dobro + 5,00	Ništa + 0,00
17.	Koeficijent za preračunavanje Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00

18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ne - ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I kategorija - u kompleksu sa k.č. 232771 k.o. Buzet – Stari grad Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija + 0,00	I. kategorija + 0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Loša Koeficijent za preračunavanje Izvrсна lokacija +/- 20,00 % Vrlo dobra +/- 10,00 % lokalija Dobra lokalija +/- 0,00 % Loša lokalija +/- 10,00 %	Dobra -10,00	Dobra -10,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje Ne +/- 0,00 % Da +/- 2,00 %	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje Zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode/kulturnog dobra... Bez ograničenja +/- 0,00% Ograničenje +/- 5,00 – 10,00 %	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
24.	Kosina Kosina od 10 % Koeficijent za preračunavanje Do 10 % +/- 0,00 % Više od 10 % +/- 5,00 – 15,00 %	Do 10 % + 0,00	Do 10 % + 0,00
25.	Klizište Ne Koeficijent za preračunavanje Ne +/- 0,00 % Da +/- 5,00 – 40 %	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Ništa Koeficijent za preračunavanje Drvena masa +/- 3,00 % Rundo blago +/- 3,00 – 10,00 %	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
27.	Oblik zemljišta		

	Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv		
	Približno pravilan	Pravilan + 0,00	Pravilan + 0,00
	Koeficijent za preračunavanje		
28.	Prometna povezanost		
	Pristup u kompleksu sa k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad	Pristup	Pristup
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+0,00
	Uređen pristup.....		
	Pristup.....		
	Bez pristupa		
	Uređen pristup +/- 10,00 %		
	Pristup +/- 0,00 %		
	Bez pristupa +/-10,00 %		
29.	Priprema za izgradnju		
	Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove		
	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00
	Da +/- 0,00 %		
	Ne +/-10,00 %		
30.	Kontrola		
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	-12,00 %	-17,00 %
	čl. 19. Pravilnika ..		
31.	Ukupno korigirana cijena	25,92 €/m²	26,77 €/m²
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (5+6)/2 =	26,345 €/m²	
	(€/m ²)		

D.	Kontrola – statistička obrada podataka (1)
-----------	---

R.b.	Ukupno korigirana cijena	Prosjeak - zaokruženo	Medijan	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Prosječno apsolutno odstupanje (%)	Standardna devijacija(kvadratni korijen iz)	Dvostruka standardna devijacija	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1.	27,39	28,10 €/m²		0,71	2,52	0,5041	26,8039	5,17	10,34	Prihva.	Prihvat.
2.	28,31			0,21	0,74	0,0441				Prihva.	Prihvat.
3.	38,56			10,46	36,75	109,4116				Nerihva.	Nerihvat.
4.	21,67			6,43	22,88	41,3449				Prihva.	Prihvat.
5.	25,92			2,18	7,75	7,75				Prihva.	Prihvat.
6.	26,77			1,33	4,73	1,7689				Prihva.	Prihvat.

7. Legenda:
- Prihva. = Prihvatljivo odstupanje
- Nepri. = Neprihvatljivo odstupanje

Činjenicom da kupovina pod rednim brojem 3. odstupa za više od 30% prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kao što i odstupa za više od dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo

2-sigma) upućuje da je pod utjecajem neuobičajenih okolnosti i potrebno ju je isključiti iz daljnje analize za izvođene cijene procjenjivanog zemljišta.

Dakle nakon isključivanja imamo slijedeću sliku vrijednosti:

R.b.	Ukupno korigirana cijena	Prosjeak - zaokruženo	Medijan	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Prosječno apsolutno odstupanje (%)	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijancas)	Dvostruka standardna devijacija	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1.	27,39	26,01 €/m²		1,28	4,92	1,6384				Prihva.	Prihvat.
2.	28,31			2,30	8,84	5,2900				Prihva.	Prihvat.
3.											
4.	21,67			4,34	16,68	18,8356	5,26994	2,29	4,59	Prihva.	Prihvat.
5.	25,92			0,09	0,34	0,0081				Prihva.	Prihvat.
6.	26,77			0,76	2,92	0,5776				Prihva.	Prihvat.

7. Legenda:

Prihva. = Prihvatljivo odstupanje
 Nepri. = Neprihvatljivo odstupanje

Zaključak :

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad iznosi **26,01 €/m²**

Tržišna vrijednost nekretnine

... 24328 m² x 26,01 €/m² = **632.771,28 €**

Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela Republike Hrvatske (9364/31613) = 187.431,45 zaokružena vrijednost 190.000,00 €

Napomena:

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

Sukladno Uputi Viškog procjeniteljskog povjerenstva o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Klasa: 364-04721-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23 od 21.12.2022. godine, procijenjene vrijednosti iskazuju se zaokruživanjem na slijedeći način:

- vrijednosti do 20.000,00 € na cijele stotine,
- vrijednosti od 20.000,00 € do 150.000,00 € na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 150.000,00 € na cijele deset tisućice.

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

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

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

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

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

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA ELABORATA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja.

Izvještaj 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 na dan očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti iste.

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

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

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pradaвне prirode procjenjivane nekretnine.

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina od 3,00 %.

Porez na dodanu vrijednost nije iskazan u tržišnoj vrijednosti nekretnine – PDV, na dan vrednovanja iznosi je 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 tržišnu vrijednost.

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

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

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća ili jednaka potražnji slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati uz prikladno oglašavanje kroz relativno duže vremensko razdoblje.

Napomena

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

Prilozi:

- Foto elaborat nekretnine – zatečeno stanje na dan očevida.
- Izvadak iz zemljišne knjige - zk. ul. broj: 3034 k.o. Buzet – Stari grad
- Preslika posjedovnog lista broj: 551 k.o. Buzet – Stari grad
- Kapija katastarskog plana za k.č. 2326/2 k.o. Buzet – Stari grad
- Izvadak iz ZKC -a za procjenu k.č. 2326/2 i 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku Klasa: 943-01/22-01/69 od 30.04.2025. godine

U Buzetu, 12. svibnja 2025. godine

Elaborat izradio:

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
Goričica 4
52 420 Buzet
Mob: 098 652 918
E-mail: vj.abandic@gmail.com
Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09
Županijski sud u Puli

NARUČITELJ: GRAD BUZET
II. Istarske brigade 11
52 420 Buzet
OIB: 7748996925

Elaborat broj: 2025-02-25 -02

Poslovni broj: 2025-03-03-02

FOTO ELABORAT
NEKRETNINE
K.Č. 2327/1 K.O. BUZET – STARI GRAD

U Buzetu, 25. veljače 2025. godine

Procjenu izradio
Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina

1.	Slika 1. Lice Mjesta, Buzet, naselje Most, Most bb
	Pogled prema k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad i njenom prilazu sa županijske ceste.



2.	Slika 2. Pogled prema istočnom dijelu k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad na kojem se nalazi provizorno parkiralište i svlačionica igrača.
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 25. veljače 2025. godine	List 38. (2)
--	---------------

3.	Slika 3. Detalj – poljed na središnji dio k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad sa nogometnim igralištem
----	---



4.	Slika 4. Detalj - pogled prema zapadnom dijelu k.č. 2327/1 k.o. Buzet – Stari grad iza nogometnog igrališta pod poljoprivrednim kulturama
----	--



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Buzet, 25. veljače 2025. godine	List 39. (3)
--	--------------



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET
Stanje na dan: 03.03.2025. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 3035

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15381/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2327/1	VELA VALA ORANICA LIVADA			24328 10784 13544	
2.	2327/3	VELA VALA ORANICA			5190 5190	
3.	2327/4	VELA VALA ORANICA			1610 1610	
		UKUPNO:			31128	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 22249/31613 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARKE BRIGADE BR. 11	
2.	Suvlasnički dio: 9364/31613 REPUBLIKA HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.03.2025.



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

Stanje na dan: 03.03.2025. 14:42

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET-STARI GRAD (Mbr. 302074)

Posjedovni list: 1110

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
22249/31613	GRAD BUZET, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	77489969256
9364/31613	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	52634238587

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
		2327/1	VELA VALA	24328	18		
			LIVADA	13544			
			ORANICA	10784			
		2327/3	VELA VALA	5190	18		
			ORANICA	5190			
		2327/4	VELA VALA	1610	18		
			ORANICA	1610			
Ukupna površina katastarskih čestica				31128			

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



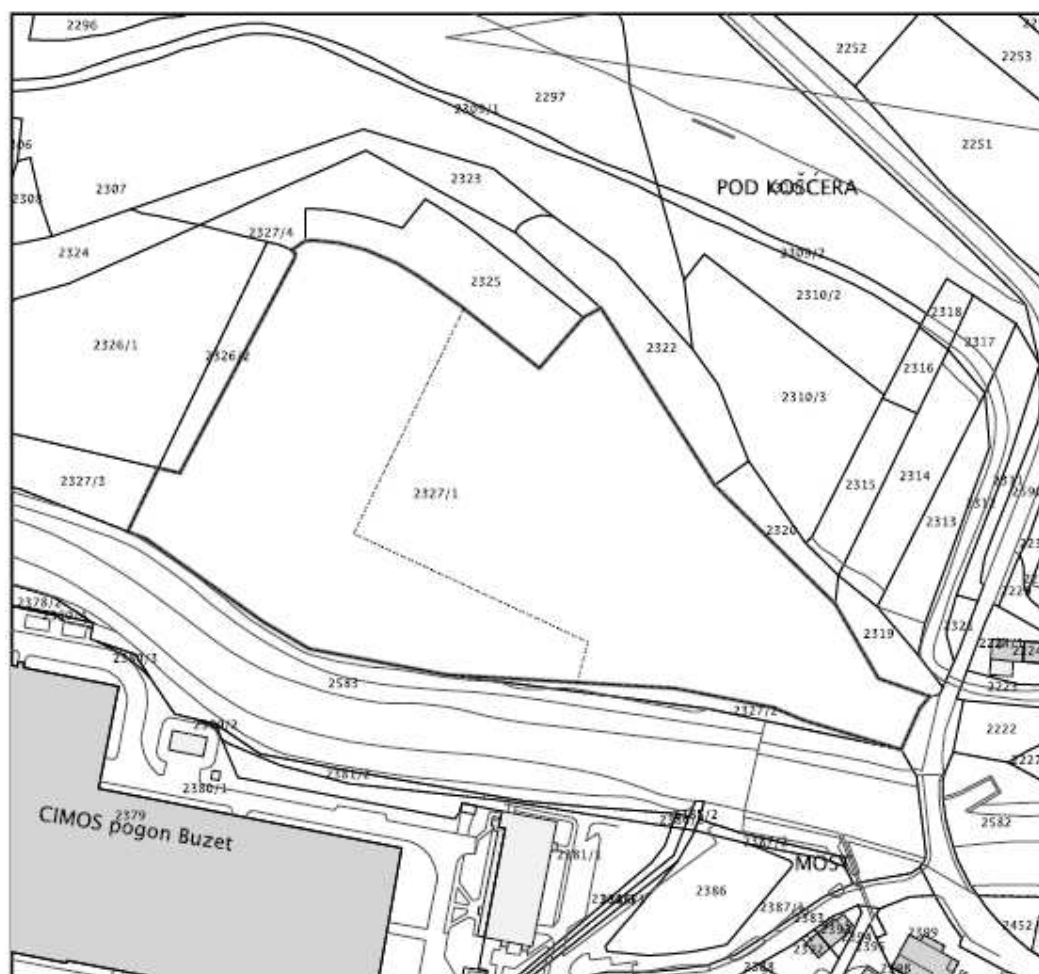
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUZET-STARI GRAD
k.č.br.: 2327/1

Stanje na dan: 03.03.2025.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet

KLASA: 350-01/25-10/000074

URBROJ: 2163-18-02/3-25-0003

Buzet, 18.02.2025.

ISTARSKA ŽUPANIJA, REGIONE ISTRIANA, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buzet, OIB 90017522601, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnio GRAD BUZET, HR-52420 Buzet, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, OIB 77489969256, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 07.04.2005. godine, zemljište označeno kao:

- k.č.br. 2327/1, 2326/2 k.o. Buzet-Stari grad, nalazilo se je unutar granica građevinskog područja Grada Buzeta, u zoni stanovanja

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- Prostorni plani općine Buzet, koje se sukladno Odluci o preuzimanju («Službene novine Grada Buzeta», broj 1/93.), primjenjuju u Gradu Buzetu kao propisi grada Buzeta,
- Izmjene i dopune Prostornog plana općine Buzet («Službene novine Istarske županije», broj: 6/98. i 4/02.)

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

REFERENTICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I

GRADNJU

Eda Pavletić

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- GRAD BUZET
HR-52420 Buzet, 2. ISTARSKE BRIGADE 11

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: 350-01/25-10/000074, URBROJ: 2163-18-02/3-25-0003

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignture.ec.europa.eu/efda/itl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
ODSJEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE BANDIĆ (66817810421)

ID Izvotka: 57087

1	BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BUĐET	, BUĐET	, BUĐET	, BUĐET	, BUĐET	, BUĐET
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	10727	10720	119/L	146	4/2	256
6	K.O.	BUĐET-STARI GRAD	ROČ	BUĐET-STARI GRAD	BUĐET-STARI GRAD	BUĐET-STARI GRAD	BUĐET-STARI GRAD
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	435	244	986	467	1275	846
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	435	244	986	467	1275	846
9	SUVLASNIČKI UDEO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	10727	10720	119/L	146	4/2	256
11	K.O.	BUĐET - STARI GRAD	ROČ	BUĐET - STARI GRAD	BUĐET - STARI GRAD	BUĐET - STARI GRAD	BUĐET - STARI GRAD
12	NAMENA	GP_OGRADENO	GP_OGRADENO	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT PROSTORNOŠĆI	1.1 max	1.2		1.2	1.2	1.2
		1.1 min					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	21,60	26,60	25,86	19,79	21,82	26,59
16	PODLEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.11.2023	09.01.2023	31.08.2021	30.08.2022	30.11.2022	03.05.2024
18	CENOVNI BLOK	SVETI RAVN - GRAĐEVINSKO	ROČNO POLJE - GRAĐEVINSKO	BUĐET - GRAĐEVINSKO	BUĐET - GRAĐEVINSKO	BUĐET - GRAĐEVINSKO	BUĐET - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

IL. UR. NEM. RTVINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 18720 k.o. ROČ	KLIPNA NEKRETNOST U VLASNIŠTVU I.S. PUTEM JAVNOG NATJEČAJA.
5	k.č. 4/2 k.o. BUZET - STARI GRAD	POSJED PRAVA SLUŽBENOSTI BUKA NA TERET KAT.ČEST. BROJ 2/13 (STARE OZNAKE KČ. BR. 744/284 K.O. BUZET) I 3/14 (STARE OZNAKE KČ. BR. 744/284 K.O. BUZET), KAO POSLUŠNOG DOBRA, U KIDIST KAT.ČEST. BROJ 4/2 (STARE OZNAKE KČ. BR. 744/284 K.O. BUZET), UPISANE U A, KAO POGLASNOG DOBRA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MOST 1, BUZET odnosno na k.č. 2327/1; 2326/2 k.o. BUZET-STARI GRAD, BUZET; BUZET-STARI GRAD, BUZET.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u ILP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svak Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/79

URBROJ: 2163-18-10/04-25-04

IZRADIO/IZRADILA:
ARDENA DURAS

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 27.2.2025.

ARDENA Digitalno potpisao:
DURAS ARDENA DURAS
Datum: 2025.02.27
14:23:50 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIK NAZIVA:

VESTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VESTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PKNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vili-stambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razišite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ručevine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zanatlija, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine ugostiteljske (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K2 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPG, PPU, G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPG, PPU, G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPG, PPU, G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPG, PPU, G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPG, PPU, G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - turistička - luka posebne namjene - marina, I4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradsko parkiralište (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradsko površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU, G8 - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD BUZET
Upravni odjel za gospodarenje
prostorom
KLASA: 943-01/22-01/69
URBROJ: 2163-3-04/01-25-50
Buzet, 30. travnja 2025.

Ante Bandić, ing. građ.
stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
Goričica 4
52420 BUZET

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Temeljem Zaključaka sa sjednice Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije od 4. travnja 2025. godine, Grad Buzet mijenja i određuje slijedeći:
ZADATAK: Sukladno odredbena 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, 152/14, 81/15-prodisćeni tekst i 94/17), Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i članka 67. i 68. Pravilnika o metodi procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Molimo Vas da u svojstvu sudskog vještaka za procjenu nekretnina, prema pravilima struke, procijenite nekretninu označenu kao k.č. 2326/2, oranica, površine 793 m², upisanu u z.k.ul. br. 6260, k.o. Buzet – Stari Grad i k.č. 2327/1, livada i oranica, površine 24328 m², upisanu u z.k.ul. br. 6346, k.o. Buzet – Stari Grad, s istim podacima i u Posjedovnom listu, smještene u naselju Most najbliže adresi Most kbr. 16, čiji je vlasnik i posjednik Republika Hrvatska (2326/2 1/1 dijelova, a 2327/1 u 9364/31613 dijelova), na način da kao dan vrednovanja odredite 3. ožujak 2025. godine, a dan kakvoće 7. travnja 2005. godine, (dan prije donošenja Odluke o donošenju PPU Grada Buzeta Službene novine Grada Buzeta broj: 02/05).

Procjembeni elaborati su nam potrebni radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina shodno podnijetom zahtjevu za prepuštanjem u vlasništva Gradu Buzetu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno Zakonu o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23).

S poštovanjem



PROČELNICA
Anica Milković Grbac, dipl. ing. arh.