



**GRAD BUZET**  
**GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA**

*Razmatranje prijedloga i donošenje Odluke o prodaji  
nekretnine k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad*

*Izjavitelji:*

*Denis Jerman, viši savjetnik za imovinskopravne poslove  
Anica Milković Grbac, pročelnica Upravnog djela za gospodarenje  
prostorom*



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje  
prostorom**

KLASA: 943-01/23-01/1

URBROJ: 2163-3-04/01-23-3

Buzet, 14. studenog 2023.

**GRADONAČELNIKU GRADA BUZETA  
- ovdje-**

**PREDMET:** Prodaja nekretnina, donošenje Odluke, traži se.-

Molimo Naslov da proslijedi Gradskom Vijeću na donošenje Odluku o prodaji nekretnine s obzirom da procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet prodaje izrađena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž.građ., prelazi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Ovaj Odjel predlaže da se donese Odluka o prodaji nekretnine kako bi se realizirala prodaja iste.

Po donošenju Odluke o prodaji pristupilo bi se sastavljanju Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

S predloženom Odlukom je upoznato i Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Buzeta.

Upravni odjel za gospodarenje prostorom sukladno gore iznesenom moli Gradsko vijeće Grada Buzeta da razmotri prijedlog odluke i kao nadležno tijelo istu donese.

**PROČELNICA  
Anica Milković Grbac dipl. ing. arh., v.r.**

Privitak:

- Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborati procjene vrijednosti nekretnina.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
GRAD BUZET  
GRADONAČELNIK**

KLASA: 943-01/23-01/1  
URBROJ: 2163-3-03/01-23-4  
Buzet, 14. studenog 2023.

**GRADSKOM VIJEĆU GRADA BUZETA  
- ovdje -**

PREDMET: Prodaja nekretnina, prijedlog Odluke, dostavlja se.-

Poštovani,

U privitku dostavljamo na razmatranje i donošenje prijedlog odluke o prodaji nekretnina s obzirom da procjena tržišne vrijednosti iste izrađena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. građ., prelazi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini.

Za izlaganje i obrazlaganje prijedloga Odluke zadužuje se Denis Jerman dipl. iur., Viši savjetnik za imovinsko pravne poslove i Anica Milković Grbac dipl. ing. arh., Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje prostorom.

**GRADONAČELNIK  
Damir Kajin, v.r.**

Privitak:

- Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina,
- Obrazloženje Odluke,
- Elaborati procjene vrijednosti nekretnina.

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“, broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 176. Zakona o prostornom planiranju („Narodne Novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj: 2/21 i 10/21) i članka 6. i 7. Odluke o gospodarenja nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09 , 5/12 i 4/20), Gradsko vijeće Grada Buzeta donosi slijedeću

## **ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINA**

### Članak 1.

Grad Buzet kao vlasnik nekretnine, prodaje trgovačkom društvu ARTURUS BOREALIS d.o.o. Zagreb, Ulica Zdenka Škreba 212, 10000 ZAGREB, OIB: 84349966629, nekretninu označenu kao k.č. 1433/6, pašnjak, ukupne površine 1.084 m<sup>2</sup>, upisanu u z.k.ul. br. 168, k.o. Buzet – Stari Grad.

Navedena nekretnina nalazi se, sukladno II. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj: 6/23), u obuhvatu neizgrađenog građevinskog zemljišta namjene K2 – gospodarska pretežito trgovačka koji obuhvat čine k.č. 1435/1, 1436/2, 1436/1 i 1433/6, sve k.o. Buzet – Stari Grad.

### Članak 2.

Vrijednost predmetne nekretnine, opisane u članku 1. ove Odluke, utvrđena od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž. od 12.11. 2023. godine te iznosi 73,80 €, odnosno 556,05 kn po m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 80.000,00 €, odnosno 602.760,00 kn.

### Članak 3.

Grad Buzet sklopit će sa trgovačkim društvom ARTURUS BOREALIS d.o.o. Zagreb, Ulica Zdenka Škreba 212, 10000 ZAGREB, OIB: 84349966629, Ugovor o kupoprodaji nekretnine opisane u članku 1. ove Odluke te se ovlašćuje Upravni odjel za gospodarenje prostorom da isti sastavi kako bi se Odluka provela.

### Članak 4.

Grad Buzet utvrđuje da će sukladno zakonskim i podzakonskim aktima, nekretninu navedenu u članku 1. ove Odluke prodati bez provedbe javnog

nadmetanja s obzirom da se u prethodnom postupku ustanovilo da površina navedene k.č. ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice namjene K2 – gospodarske pretežito trgovačke namjene, sve u svrhu formiranja buduće građevne čestice objedinjavanjem.

Nekretnina opisana u članku 1. ove Odluke u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište potrebno za formiranje nove građevne čestice u skladu s važećim II. Izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj: 6/23) namjene K2 – gospodarske pretežito trgovačke, s tim da nekretnina koja se prodaje ne prelazi 20% ukupne površine planirane građevne čestice.

Kupac ima obvezu da u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu.

#### Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja i objaviti će se u Službenim novinama Grada Buzeta.

KLASA:  
URBROJ:  
Buzet,

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUZETA

PREDSJEDNIK  
Davor Prodan

# OBRAZLOŽENJE

## PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Temeljem članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“, broj: 91/96, 68/98, 13/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 176. Zakona o prostornom planiranju („Narodne Novine“, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), članka 19. Statuta Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj: 2/21 i 10/21) i članka 6. i 7. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20).

## OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTATI NJEGOVI DONOŠENJEM

Temeljem zahtjeva trgovačkog društva ARTURUS BOREALIS d.o.o. Zagreb, Ulica Zdenka Škreba 212, 10000 ZAGREB od 25. listopada 2023. godine, zatražena je i dobivena procjena od stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića inž.građ. u obliku procjemenog elaborata od 12. studenog 2023. godine.

Upravni odjel za gospodarenje prostorom, sukladno odredbama članka 6. i 7. Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buzeta („Službene novine Grada Buzeta“, broj 8/09, 5/12 i 4/20), koje glase: „članak 6. „Odluku o prodaji nekretnina čija procijenjena vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće“, upućuje predmetnu odluku na donošenje Gradskom Vijeću.

S obzirom da iznos na koji su nekretnine procijenjene prelazi iznos od 25.102,70 €/189.136,29 kn koliko iznosi vrijednost 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini valjalo je učiniti navedeno.

Nadalje, u članku 7. Odluke o prodaji nekretnina navodi se slijedeće: „Zemljište u vlasništvu Grada Buzeta može se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice

(nužne za formiranje građevinske čestice sukladno planu) pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka je vrijednost koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području Grada Buzeta.“ Temelj za ovaj pravni posao nalazi se u odredbama donesenih II. Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Buzeta (Službene novine Grada Buzeta broj: 6/23), kojim je utvrđen obuhvat neizgrađenog građevinskog zemljišta obuhvaćenog namjenom K2 – pretežito trgovačkom kojeg čine k.č. 1435/1, 1436/2, 1436/1 i 1433/6, sve k.o. Buzet – Stari Grad u Buzetu.

## **PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA**

Potrebna financijska sredstva za provedbu ovog akta osiguravaju se u Proračunu Grada Buzeta.

**IZVRŠITELJ:** **Ante Bandić, ing. građ.**  
 stalni sudski vještak za područje  
 graditeljstva i procjenu nekretnina  
 Naselje Goričica 4  
 52 420 Buzet  
 Mob: 098 652 918  
 E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
**Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09**  
 Županijski sud u Puli  
**Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20**  
 Trgovački sud u Pazinu

**NARUČITELJ:** **GRAD BUZET**  
 II. Istarske brigade 11  
 52 420 Buzet  
**OIB: 7748996925**  
**Tel: 052 662 726**  
**Fax: 052 662 676**

**NEKRETNINA:** **K.Č. 1433/6 K.O. BUZET – STARI GRAD**

**LOKACIJA:** **BUZET, BUZET, RIJEČKA BB**

**ELABORAT BROJ: 2023-11-11-01**

**SVRHA ELABORATA:** Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine radi utvrđenja početnog kupoprodajnog iznosa u postupku prikupljanja ponuda putem otvorenog javnog natječaja u kojem Grad Buzet izlaže predmetnu nekretninu prodaji



**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
**K.Č. 1433/6 K.O. BUZET – STARI GRAD**

U Buzetu, 11. studenog 2023. godine

**ANTE**

**BANDIĆ**

Digitalno potpisao:  
**ANTE BANDIĆ**

Datum: 2023.11.12  
 12:53:43 +01'00'

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



# S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Rekapitulacija – zaključak – mišljenje i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 5.
5.	Rješenje TS Pazin, broj: 4-Su -184/20 od 29. prosinca 2020. godine	str. 6.
6.	Rješenje ŽS Pula, broj: 4 Su -21/09 - od 11. ožujka 2021. godine	str. 8.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Svrha procjemenog elaborata	str. 10.
10.	Propisi i literatura za izradu nalaza	str. 11.
11.	Osnova za vrednovanje	str. 11.
12.	Podaci o naručitelju	str. 11.
13.	Podaci o nekretninama – lokacija, povezanost i sl.	str. 11.
14.	Razvojni potencijal	str. 12.
15.	Upravno pravno stanje – planski status čestice	str. 12.
16.	Opis nekretnine k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad	str. 14.
20.	Zemljišno knjižno stanje	str. 15.
21.	Katastarsko stanje	str. 15.
22.	Lokacija	str. 15.
23.	Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta	str. 16.
24.	Porezno stanje nekretnine	str. 17.
25.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine - nekretnina	str. 17.
26.	Način izrade procjene vrijednosti izgrađenih kat. čestica – odabir metode	str. 18.
27.	Način izrade procjene vrijednosti zemljišta	str. 18.
28.	Podaci za procjenu vrijednosti zemljišta	str. 19.
29.	Razmatranje građevinskog zemljišta	str. 19.
30.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu	str. 21.
31.	Pristup procjeni zemljišta	str. 21.
32.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 22.
33.	Procjena zemljišta k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad	str. 23.
37.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 26.
38.	Pretpostavke i ograničena procjemenog elaborata	str. 27.
39.	Prilozi	str. 28.
40.	Foto elaborat	str. 28.
41.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1474 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 31.
42.	Preslika dijela posjedovnog lista broj: 565 za k.o. Buzet – Stari grad	str. 34.
44.	Kopija katastarskog plana za k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad	str. 36.
45.	Zadatak vještaku	str. 36.
-----	.....-----	...-----.

**Ante Bandić, ing. građ.**  
**stalni sudski vještak za područje**  
**graditeljstva i procjenu nekretnina**  
 N. Goričica 4,  
 52 420 Buzet  
 Mob: 098 652 918  
 E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
 Ovlaštenje: 4-Su-21/09  
 Županijski sud u Puli  
 Ovlaštenje: 4-Su-184/20  
 Trgovački sud u Pazinu

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

## **ZAKLJUČAK – REKAPITULACIJA I MIŠLJENJE NA OKOLNOSTI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine iz narudžbe koja se definira kao:

1. k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad knjižena kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 168 za k.o. Buzet – Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj: 565 za k.o. Buzet – Stari grad također kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>,

te iznosim mišljenje o tržišnoj nekretnine prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 11. studenog 2023. godine, prema njenom 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) Međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

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

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

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 trgovačkih društava, JLS – e itd., te zasnivanja založnog prava.**

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

Osobno sam obavio očevid nekretnine 10. studenog 2023. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost i zemljišta,
- zakonsku i urbanističku dopustivost lokacije,
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju odnosno obradu 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 stanju nekretnine na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 11. studenog 2023. godine, procijenjeno za potrebe prodaje na otvorenom tržištu, iznosi za:

1. **k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad** knjižena kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 168 za k.o. Buzet – Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj: 565 za k.o. Buzet – Stari grad također kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup> **80.000,00 €**

Lokacija nekretnine			
A.	Županija	Istarska	
A.1.	Grad/ Općina	Grad Buzet/ Roč	
A.2.	Naselje	Draga	
A.3.	Predmet procjene	K.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad	/ 1084 m <sup>2</sup> /
B.	Kat. općina i zk. ul.	Buzet – Stari grad, zk. ul. 168	
B.1.	Vlasnik	GRAD BUZET	
B.2.	Posjednik	GRAD BUZET	
B.3.	Nekretnina		
C.	Pravni status		
-	k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad	Građevinsko zemljište	
C.1.	Cjelina sa	-	

<b>UKUPNO – TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>80.000,00 €</b>
Tržišna vrijednost na dan vrednovanja primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK =	602.760,00 kn

**80.000,00 € i/ili 602.760,00 kn**  
**73,80 €/m<sup>2</sup> ili 556,05 kn/m<sup>2</sup>**

#### Napomena

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

S poštovanjem.

**Buzet: 11. studenog 2023. godine**

**Izradio:**

**Ante Bandić, ing. građ.**

**stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina**

## **OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE**

- Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09 od 11. ožujka 2021. godine Županijskog suda u Puli



00013



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-184/20-2  
Pazin, 29. prosinca 2020.



7573\_526

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

#### RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2021., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

#### Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zahtjev imenovani je priložio životopis, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, te ovisudno rješenje. 4 Su-8/17 od 11. siječnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom, kao i dokaz uplate sudske pristojbe.

Za podnositelja zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa: 740-02/20-03/164937, Urbroj: 514-06-02-01-01/1-20-02 od 29. prosinca 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

ADRIJANA LABINJAN  
SKOK

Vrijeme potpisivanja:  
29-12-2020  
12:09:08



CH-EE  
GR-TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Predsjednica suda

Adriana Labinjan Skok

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

**<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>**



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA  
 Županijski sud u Puli-Pola  
 Ured predsjednika suda  
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
 Broj: 4Su-21/09  
 Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, OIB: 66817810421, od oca Marka, rođen 1. veljače 1959. inženjer građevinarstva iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ante Bandić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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

Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb



**Ante Bandić, ing. građ.**  
**stalni sudski vještak za područje**  
**graditeljstva i procjene nekretnina**  
N. Goričica 4,  
52 420 Buzet  
Mob: 098 652 918  
E-mail: [vj.abadnic@gmail.com](mailto:vj.abadnic@gmail.com)  
Ovlaštenje: 4-Su-21/09  
Županijski sud u Puli  
Ovlaštenje: 4-Su-184/20  
Trgovački sud u Pazinu

**Buzet, 11. studenog 2023. godine**

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

Temeljem narudžbenice Grada Buzeta zastupanog po Pročelnici Upravnog odjela za gospodarenje prostorom Grada Buzeta Anici Milković Grbac, dipl. ing. arh., pristupio sam izradi PROCJEMBENOG ELABORATA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine iz narudžbe.

Izašavši na lice mjesta, u nazočnosti zz naručitelja, obišao sam nekretninu koje je predmetom procjene, izvršio uvid, fotografskim aparatom snimio nekretninu, te notirao sve podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog procjemenog elaborata i mišljenja.

**Narudžbom** je zatražena izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja se definira kao:

1. **k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad** knjižena kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 168 za k.o. Buzet – Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj: 565 za k.o. Buzet – Stari grad također kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>

prema njenom stanju na dan očevida i vrijednostima na dan izrade procjemenog elaborata 11. studenog 2023. godine.

### **Općenito**

#### **Raspoloživa dokumentacija**

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

#### **Zadatak**

Zadatak izrade procjemenog elaborata sukladno zadatku naručitelja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi formiranja početne kupoprodajne cijene u predstojećem javnom natječaju u kojem Grad Buzet želi nekretninu staviti na prodaju prikupljanjem ponuda za kupnju.

#### **Dan vrednovanja: 11. studenog 2023. godine**

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnina.  
Prema usmenoj narudžbi dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

#### **Dan kakvoće: 10. studenog 2023. godine odnosno dan izrade ovog elaborata 1. studenog 2023. godine.**

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

#### **Svrha procjemenog elaborata:**

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine na dan vrednovanja radi formiranja početne prodajne cijene u predstojećem natječaju kojim GRAD BUZET namjerava nekretninu za koju se radi ovaj elaborat izložiti prodaji

**Osnovica**

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

**Propisi i literatura za izradu nalaza**

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine – nekretnina rađena je korištenjem slijedeće:

**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 i 128/22,
- 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
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Buzeta, Sn.G.B. broj 02/05, 02/13, 01/18. i 5/22
- 6) UPU grada Buzeta – II. Izmjene i dopune ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 6/23 ).
- 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) Urlih, Mjčića (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](http://www.dzs.hr))

**Osnova za vrednovanje**

Tržna vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama procjene propisanih:

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

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

**Podaci o naručitelju**

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

2. Ugovor/ narudžba: Narudžbenica od studenog 2023. godine

**Podaci o nekretnini****Geodetska identifikacija**

Geodetska identifikacija po vještaku geodetske ili mjernične struke nije izvršena.

Identifikacija nekretnina izvršena je od strane zz naručitelja i vještaka korištenjem javno dostupnih podataka DGU – a i [www.arkod.hr](http://www.arkod.hr) odnosno [www.geoportaldgu.hr](http://www.geoportaldgu.hr)

**Položaj**

Nekretnina za koju se radi ovaj elaborat nalazi se u Buzetu neposredno uz državnu cestu, sa jugozapadne strane državne ceste DC 201 Buzet – Požane koja prolazi ovom područjem

**Makrolokacija nekretnine**

Nekretnina se nalazi na području katastarske općine Buzet – Stari grad.

Čestica neposredno graniči sa:

- sjeverne strane sa državnom cestom DC k.č. 1426 k.o. Buzet – Stari grad,
- istočne strane sa neizgrađenim građevinskim zemljištem k.č. 1435/1 k.o. Buzet – Stari grad,
- južne strane sa izgrađenim građevinskim zemljištima k.č. 1433/2 i 1433/7 k.o. Buzet – Stari grad,
- zapadne strane sa zemljištem nogometnim igralištem u Buzetu k.č. 1432/1 k.o. Buzet – Stari grad.

### Povezanost

Dobra.

Nekretnini se može pristupiti direktno sa državne ceste DC 201 Buzet – Požane , a i sa k.č. 1431/2 k.o. Buzet – Stari grad na kojoj je UPU – om grada Buzeta planirana izgradnja pristupne prometnice prema gospodarskoj zoni unutar koje se i promatrana čestica nalazi.

Prema riječima zz naručitelja za izgradnju pristupne prometnice na k.č. 143271 k.o. Buzet – Stari grad već je izdana pravomoćna građevinska dozvola, a u pripremi je početak izgradnje iste.

### Vrsta izgradnje u okruženju

U neposrednom okruženju na granicama ove čestice nama izgrađenih objekata visokogradnje nekretnine.

### Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Uz promatranu česticu prolazi asfaltirana cesta da obostrano uređenim nogostupima.

Rubi uvjeti čestice: Definirani samo prema prometnici.

### Sadašnje korištenje

Čestica se ne koristi., zatečena kao neodržavana livada – pašnjak.

### Najamno stanje

Najamno stanje nekretnine u vrijeme nije utvrđena niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu činjenicu.

### Razvojni potencijal

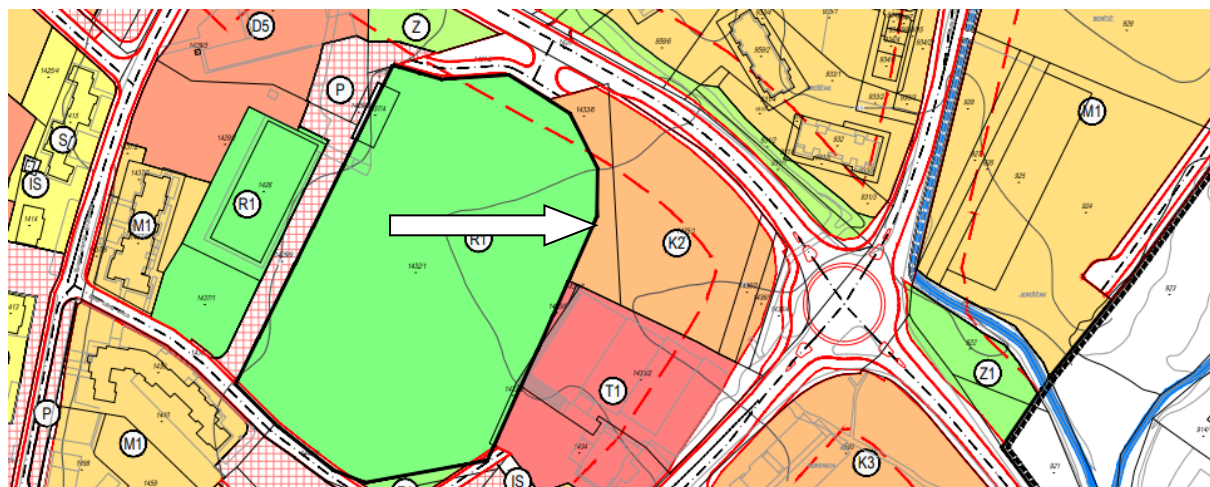
Dobar.

### Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Grada Buzeta katastarska čestica 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad za koju se radi ovaj elaborat definirana je kao građevinsko zemljište unutar naselja sa namjenom – prostori/površine za razvoj i uređenja - građevinsko područje naselja

Urbanističkim planom uređenja grada Buzeta ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 6/23 ), katastarska čestica za koju se radi ovaj elaborat određena je kao područje gospodarske namjene – poslovne, pretežito trgovačke, oznake K2.

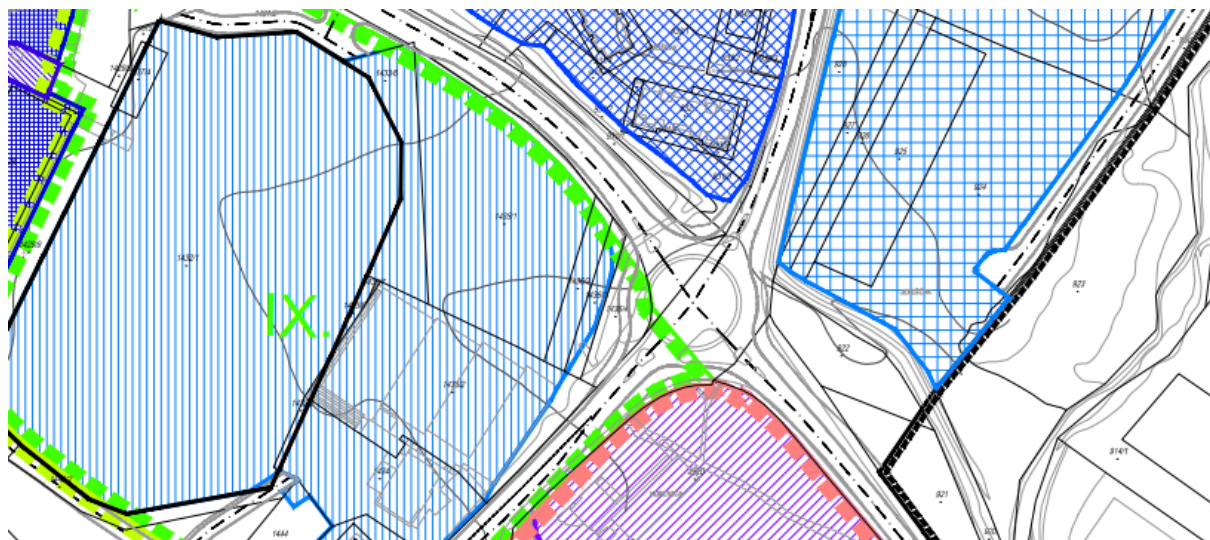
Izvod iz kartografskog prikaza 1- Korištenje i namjena površina UPU grada Buzeta – II. Izmjene i dopune ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 6/23 ).



### NAMJENA POVRŠINA

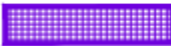






<b>S</b>	<b>STAMBENA NAMJENA</b>
<b>M1</b>	<b>MJEŠOVITA NAMJENA</b> M0 - povijesna jezgra M1 - pretežito stambena M2 - pretežito poslovna
<b>D1</b>	<b>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA</b> D1 - upravna D2 - socijalna D3 - zdravstvena D4 - predškolska D5 - školska D6 - kulturna D7 - vjerska
<b>I2</b>	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA</b> I2 - pretežito zanatska
<b>K1</b>	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA</b> K1 - pretežito uslužna K2 - pretežito trgovačka K3 - komunalno servisna

Izvod iz kartografskog prikaza 3.B – Oblici korištenja, UPU grada Buzeta – II. Izmjene i dopune ( „Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01, 02/08 i 6/23 ).

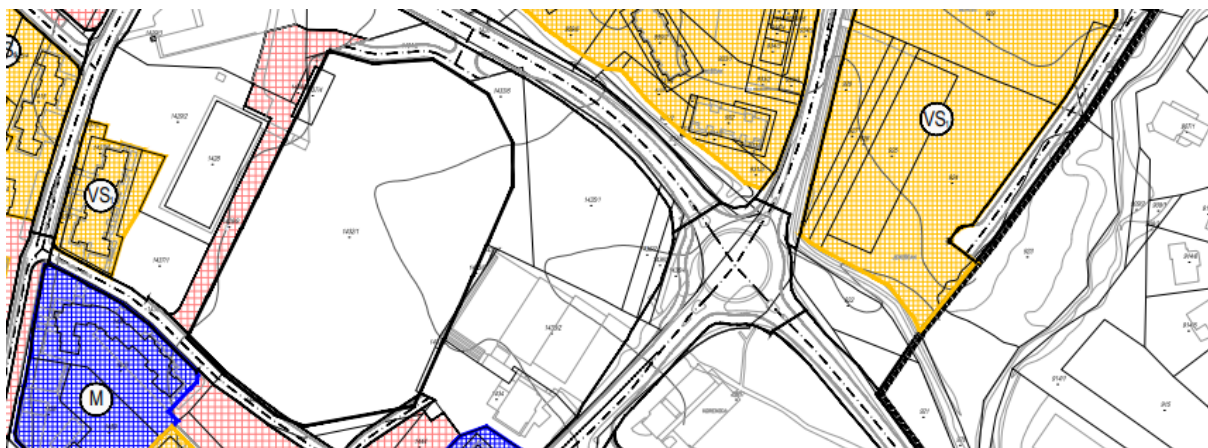


Legenda:




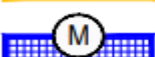



## OBLICI KORIŠTENJA

	<b>DOVRŠENI DIO NASELJA - KONZERVACIJA, RESTAURACIJA I ISTRAŽIVANJE</b> održavanje i rekonstrukcija postojećih građevina
	<b>DOVRŠENI DIO NASELJA - SANACIJA I RESTITUCIJA</b> održavanje i rekonstrukcija postojećih građevina
	<b>SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA</b> održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina te iznimno nova gradnja (samo u ulici Stjepana Konzula)
	<b>REKONSTRUKCIJA NASELJA U KONTAKTNOJ ZONI</b> sanacija, preoblikovanje i usklađivanje građevina te nova gradnja
	<b>SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA</b> održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina s mogućnošću gradnje novih građevina
	<b>REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA</b> gradnja novih građevina, te održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina
	<b>NOVA GRADNJA</b> gradnja novih građevina

Izvod iz kartografskog prikaza 4 – Načini i uvjeti gradnje, UPU grada Buzeta – II. Izmjene i dopune („Službene novine Grada Buzeta“, broj 01/01, 02/08 i 6/23).



Legenda:

NAČIN GRADNJE	
	<b>VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE</b>
	<b>VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE</b>
	<b>VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE</b> max. broj etaža=P+4 etaže i max. visina=15m
	<b>MJEŠOVITA GRADNJA</b>
	<b>GRAĐEVNE ČESTICE PROMETNICA</b>
	<b>GRAĐEVNE ČESTICE JAVNIH PARKIRALIŠTA</b>
	<b>GRAĐEVNE ČESTICE PJEŠAČKIH POVRŠINA (ULICA, PLOČNIK, TRG I DRUGE POVRŠINE) TE ULICE S POSEBNIM REŽIMOM KORIŠTENJA (ZONA SMIRENOG PROMETA)</b>
PROMET	

UPU grada Buzeta – II. Izmjene i dopune ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 6/23 ), uvjete smještaja i izgradnje građevina gospodarskih djelatnosti uređuje na sljedeći način:

#### Članak 19.

/1/ Zone gospodarske namjene raščlanjuju se na zone opće poslovne namjene (K), zone pretežito uslužne namjene (K1), zone pretežito trgovačke namjene (K2) i zone komunalno servisne namjene (K3) te zonu gospodarske - proizvodne – pretežito zanatske namjene (I2) i ugostiteljsko-turističke namjene – hotel (T1).

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

#### Članak 31.

/1/ Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata Plana, planiran je u sklopu sljedećih područja:

- Proizvodne namjene (pretežito zanatske – I2);
- Poslovne namjene (pretežito uslužne – K1, pretežito trgovačke – K2, i komunalno-servisne – K3 te opće poslovne namjene - K);
- Ugostiteljsko-turističke namjene (hotel – T1);
- Mješovite namjene (gradsko središte – M0, pretežito poslovna – M2).

/2/ Dozvoljena izgrađenost građevne čestice za poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine:

- najmanje kig = 0,1, ali ne manje od 60 m<sup>2</sup>
- najviše kig = 0,65
- iznimno od navedene vrijednosti, kod interpolacije ugrađene građevine na građevnoj čestici do 500 m<sup>2</sup>, izgrađenost može iznositi do kig = 0,9

/3/ Dozvoljena iskoristivost građevne čestice za poslovne, proizvodne, ugostiteljsko-turističke građevine iznosi:

- najviše kis = 0,8 za ugostiteljsko-turističke
- najviše kis = 1,2 za ostale građevine

/4/ Dozvoljena visina poslovne, proizvodne ili ugostiteljsko-turističke građevine, iznosi 10 m do vijenca ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7.

/5/ Dozvoljeni broj etaža iznosi za:

- proizvodne i ugostiteljsko-turističke građevine - postojeći broj nadzemnih etaža, a broj podzemnih se ne ograničava
- poslovne, iznosi 3 nadzemne etaže, a broj podzemnih se ne ograničava
- ukoliko od navedenog broj etaža mora biti i manji ukoliko je strože propisano u poglavlju 7.

/6/ Postojeća građevina čija veličina nije u skladu s uvjetima propisanim u prethodnim stavcima ovog članka, smije pri rekonstrukciji zadržati dijelove koji nisu usklađeni, ali se oni ne smiju povećavati.

/7/ Za izgradnju stambeno-poslovnih građevina u zonama stambene (S) i mješovite namjene – pretežito stambene (M1) primjenjuju se uvjeti za osnovnu namjenu navedeni u poglavlju 4. ovih odredbi.

/8/ Za izgradnju poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite namjene – pretežito poslovne (M2) i za izgradnju hotela (T1) u zonama ugostiteljsko-turističke namjene primjenjuju se uvjeti navedeni u poglavlju 4. ovih odredbi propisani za višestambene zgrade ukoliko nije strože propisano u poglavlju 7.

/9/ Ukupni smještajni kapacitet ugostiteljsko-turističke namjene iskazan je u sljedećoj tablici:

	kapacitet/postelja
Hotel Fontana	50
Hotel Sport	50
Hotel Vela vrata	50
Ostali smještajni kapaciteti	150
<b>UKUPNO</b>	<b>300</b>

Maksimalni smještajni kapacitet ne uključuje broj ležaja u domaćinstvima.

- /10/ Ugostiteljsko-turističke građevine grade se prema posebnom propisu, odnosno moraju biti usklađene s uvjetima iz ovog plana, kao i uvjetima iz važećeg pravilnika o kategorizaciji za pojedinu vrstu građevine.
- /11/ Za smještaj i oblikovanje građevine primjenjuju se odredbe članka 34. ovih Odredbi.
- /12/ Građevna čestica mora sadržavati površinu prirodnog terena, i to na:
- 10% površine građevne čestice proizvodne namjene
  - 20% površine građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene
- /13/ Iznimno od navedenog u prethodnom stavku ovog članka:
- kod interpolacija u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja, ali tada najmanje jednaka prosjeku takvih površina na susjednim građevnim česticama
  - kod rekonstrukcije ili zamjene građevine, u tradicionalnim naseljima i povijesnim jezgrama, površina prirodnog terena može biti manja.
- /14/ Visina ograde s ulične strane mjeri se od kote konačno zaravnatog terena uz ogradu unutar građevne čestice.
- Visina zidane, odnosno betonske ograde, može biti najviše 1,2 m. Kod građevnih čestica s razlikom u visini terena preko 0,5 m, takva oграда može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,2 m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2 m.
  - Visina ograde koja je kombinacija zidane, odnosno betonske ograde i providne montažne konstrukcije može biti najviše 2 m. Pri tome zidani, odnosno betonski dio smije biti visine najviše 1 m.
  - Iznimno od navedenog, ograde mogu biti više, uvažavajući specifičnosti građevine i pravila struke.
  - Ograda svojom lokacijom, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine.

## Opis nekretnine

### K.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad

K.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad knjižena kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 168 za k.o. Buzet – Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj: 565 za k.o. Buzet – Stari grad također kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>

Opći podaci

Grad / Općina	Grad Buzet
Katastarska općina	Buzet – Stari grad
Naselje	Buzet
Cjelina sa	/
Ograđeno	Ne
Oblik	Izdužen, okvirne veličine cca 92 x 25 m.
Rubni uvjeti čestice	Nisu utvrđeni na terenu.
Status	Građevinsko zemljište
Izgrađenost	Nije utvrđena - 0 %
Lokalni položaj nekretnine:	Vrlo dobar.
Vrsta izgradnje u okruženju:	U neposrednom okruženju na granicama čestice nema objekata visokogradnje.
	Prvi oblikovani visokogradnje nalaze se na udaljenosti od cca 30 – 50 m.
Infrastruktura:	Zemljište je komunalno neopremljeno
Sadašnje korištenje:	Nekretnine se ne koristi – zatečena kao neodržavana livada – pašnjak.
Kategorija po Prav.	Građevinsko zemljište I kategorije zbog činjenice da čini neizostavni dio buduće okućnice supermarketa
Tereti	Ništa

### Bilješka

Zemljišta koje se procjenjuje je izduženog oblika okvirne veličine cca 92 x 25 m, približno ravno, zatečeno kao neodržavani pašnjak.

Zemljište graniči sa lokalnom prometnicom – državnom cestom DC 201 Buzet – Požane.

Površinom i oblikom zemljište nije raspoloživo za gradnju međutim prema projektiranom stanju čini dio neophodne okućnice budućeg supermarketa bez kojeg dijela ovaj market nema pristup do javnog puta slijedom čega se procjenjuje kao zemljište I. kategorije.

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

### Vanjsko uređenje nekretnina

Na zemljištu ne postoje izgrađeni objekti ili izvedeni radovi u vlasništvu naručitelja koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine.

### Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta

Provedbenim odredbama i kartografskim prikazima UPU grada Buzeta – II. Izmjene i dopune ( „Službene novine Grada Buzeta“ , broj 01/01, 02/08 i 6/23 ), predmetan četica definirana je kao građevinsko zemljište sa sljedećim atributima koji utječu na njenu tržišnu vrijednost:

**Kis<sub>max</sub> = 1,20**

### Zemljišno - knjižno stanje

Katastarska čestica 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u zk. ul. 168 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buzet, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

U Vlastovnici (B) zemljišno knjižnog uložka na dan vrednovanja za k.č 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad nije bilo zabilježenih sporova.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka za ovu česticu na dan vrednovanja nije bilo upisanih tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ovih nekretnina.

### Katastarsko stanje

Katastarska čestica 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad dolazi upisana u posjedovnim listovima broj 565 za k.o. Buzet – Stari grad koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula - Pola, Ispostava Buzet, sa upisom posjeda na ime i u korist GRADA BUZETA u cijelosti.

### Lokacija

K.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad nalazi se u gradu Buzetu kako se može iščitati iz priložene ortofoto snimke položaja predmetne čestice sa uklopljenim katastarskim planom.



### Položaj, učinci i topografija nekretnine

Neželjeni učinci: Nisu utvrđeni.

Topografija nekretnine: Skoro ravna , prema vizualnoj ocjeni

### Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti

Vrsta ulice: Čestica ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu

Konstrukcija ulice: Do nekretnina se dolazi putem sa zemljanim kolnikom širine za odvijanje jednosmjernog prometa.

Priključci: Nekretnine nemaju važeće priključke na komunalnu infrastrukturu

Rubi uvjeti čestice: Vidljivo označeni na terenu samo prema prometnici sa kojom čestica graniči.

Tlo, podzemne vode: Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo

Zagađenja tla: Nije testirano niti je zabilježeno



Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno, odnosno čisto

### **Razvojni potencijal**

Dobar.

### **Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja**

Ograničenja u korištenju nekretnine, napomenuta ovim elaboratom, nisu utvrđena.

### **Porezno stanje nekretnine:**

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

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

PDV se ne plaća na:

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

Porezna osnovica:

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

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

## **ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - NEKRETNINA**

### **1/ Uvod**

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

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

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

**a/ Poredbene metoda** – za zemljište, stanove, poslovne prostore, 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, 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), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

### **Prihodovan metoda**

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

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama 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.

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

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

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

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodbu 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 nekretnine – odabir metode**

Procjenu tržišne vrijednosti zemljišta izvršiti će poredbenom metodom sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji to dopuštaju člankom 24. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15..

### **Način procjena vrijednosti zemljišta**

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

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

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

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

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

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća 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 članka 5. 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 i
  - 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.

### **Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta**

#### **Način procjena vrijednosti zemljišta**

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

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

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

3. 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
4. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju sljedeća obilježja:
  - d. 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.
  - e. kvalitativna obilježja nekretnine iz članka 5. 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 i
  - f. 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.

### **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 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).

U bližem okruženju procjenjivanog zemljišta ( na k.o. Buzet – Stari grad) ne postoje relevantni podaci ( ne stariji od 4. godine od dana vrednovanja – članak 57. stavak 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) slijedom čega sam u širem okruženju sa sličnih poredbenih područja, isključivih prostorno planskih, gospodarskih i drugih pokazatelja pribavio podatke o kupovinama zemljišta gospodarske ( poslovne ) i mješovite - pretežito stambene namjene jer na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>. na prileži dovoljan broj podataka o kupovinama zemljišta gospodarske, poslovne, pretežito trgovačke namjene oznake K2, kakvu namjenu ima zemljište za koje se radi ovaj elaborat.

Cijene poredbenih nekretnina temeljem kojih ću izvršiti analiza cijene procjenjivanog zemljišta:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina m <sup>2</sup>	Cijena €	Cijena €/m <sup>2</sup>	Ugovor ( datum)
1.	1435/1 i druge	Buzet – Stari grad	1 975 149	GZ ( K2)	5 205	390.375,00	75,00	16.05.2022.
2.	2177	Buje	1 810 081	GZ( M)	2833	184.145,00	65,00	10.01.2023.
3.	999	Pazin	1 486 276	GZ( K3)	802	39.219,87	48,90	25.06.2021.
4.	998/3	Pazin	1 352 246	GZ ( K3)	1140	54.942,03	48,17	16.09.2020.
						Ukupno:	237,07	
						Prosjek :	<b>59,27</b>	
							+/-	
							30%	
							41,48 do 77,06 €/m <sup>2</sup>	

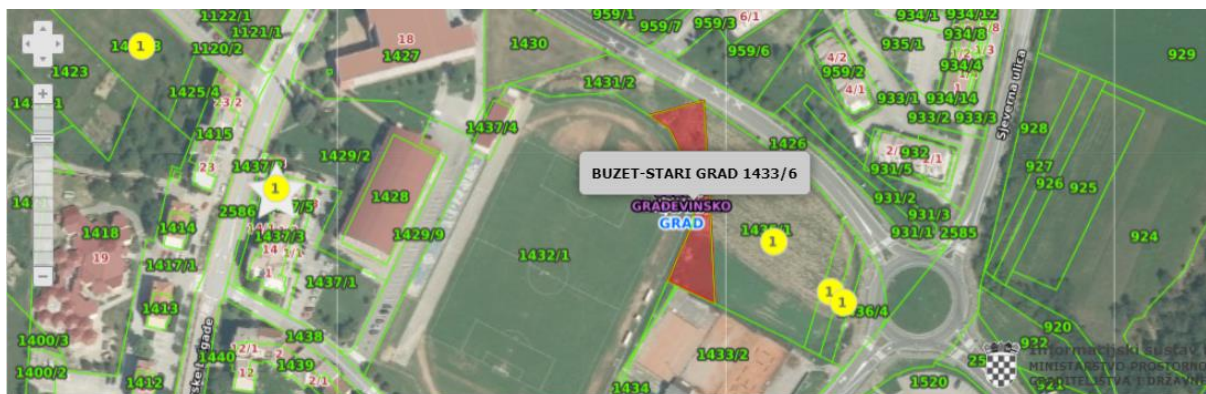
Sve navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina slijedom čega ću ih uzeti u analizu za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta.

### Lokacija procjenjivanog zemljišta

1/ K.č. 1433/6 k.o. Buzet - Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

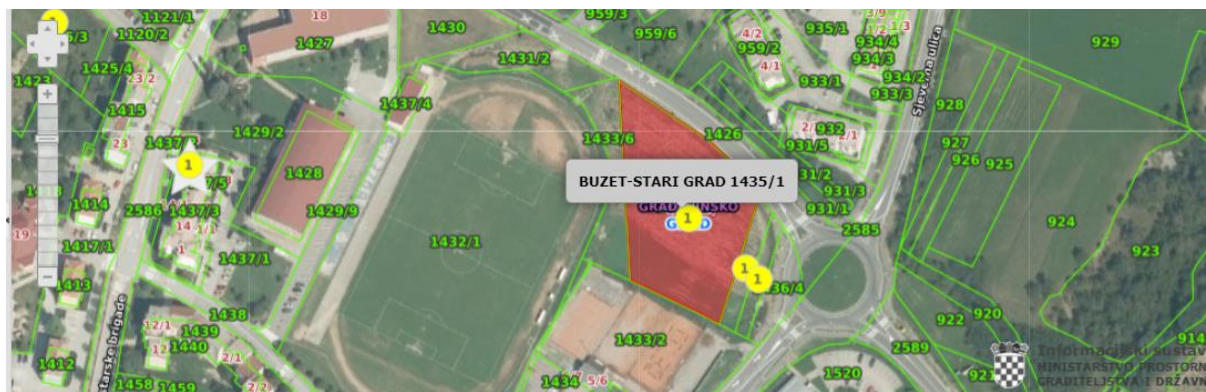


### Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta

1/ K.č. 1435/1 i druge k.o. Buzet - Stari grad

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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



## 2/ K.č. 2177 k.o. Buje

Cjenovni blok: Buzet – građevinsko

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

## 3/ K.č. 999 k.o. Pazin

Cjenovni blok: Pazin – poslovno

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

## 4/ K.č. 998/3 k.o. Pazin

Cjenovni blok: Pazin – poslovno

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>**Pristup procjeni zemljišta i način vrednovanja**

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

### Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta 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 tijekom proteklih godina kao i tijekom 2023. godine ( izvor : [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr) )

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

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

Kako se predmeti procjene nalaze na području niska do zadovoljavajuće tržišne aktivnosti ovakvih nekretnina, može se očekivati da se utrživost nekretnine/a uz prigodno oglašavanje može očekivati kroz relativno kraće vremensko razdoblje.

### Indeks cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2023. godine

Ažurirano : 03.10.2023.

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58329>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,5%. U odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 5,3%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 12,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 13,9%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 3,2%, za Jadran za 2,5% i za Ostalo za 7,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,0%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 17,7%.

### 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 i čl. 6. i 7. Pravilnika.

#### 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 tržišne 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 tržišne 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 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, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje 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 11. studenog 2023. godine.

Ažurirano .. 03.10.2023. godine

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeks-cijena-stambenih-nekretnina/>

2		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>						
3		HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>						
4		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.						
5		Users are kindly requested to state the source.						
6		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>						
7		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>						
8								
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
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								
118								

### Procjena

**1. Procjena tržišne vrijednosti k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad**

**K.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad** knjižena kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 168 za k.o. Buzet – Stari grad, u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj: 565 za k.o. Buzet – Stari grad također kao pašnjak u površini od 1084 m<sup>2</sup>

Površina zemljišta	1084 m <sup>2</sup>
Kategorija zemljišta	I. kategorija
Kig	0,1 a ne manje od 60 m <sup>2</sup>
Broj nadzemnih etaža	max 3, broj podzemnih se ne ograničava
Kis max.	1,20
Napomena:	Ništa

1.	Buzet – Stari grad	1 975 149	GZ ( K2)	390.375,00	75,00
2.	Buje	1 810 081	GZ( M)	184.145,00	65,00
3.	999 Pazin	1 486 276	GZ( K3)	39.219,87	48,90
4.	998/3 Pazin	1 352 246	GZ ( K3)	54.942,03	48,17

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
<b>A/ Opći podaci</b>					
2.	Lokacija zemljišta	Grad Buzet Buzet	Grad Buje Buje	Grad Pazin Pazin	Grad Pazin Pazin
	K.č.1433/6	1435/1 i druge	2177	999	998/3
	K.o. Buzet – Stari grad	Buzet – Stari grad	Buje	Pazin	Pazin
1.	Datum zaključenja ugovora	16.05.2022.	10.01.2023.	25.06.2021.	16.09.2020.
3.	Izvor podataka	5 205	2833	802	1140
	<a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta 1084 m <sup>2</sup>				
5.	Iznos – cijena €/m <sup>2</sup>	75,00 €/m <sup>2</sup>	65,00 €/m <sup>2</sup>	48,90 €/m <sup>2</sup>	48,17 €/m <sup>2</sup>
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena K2	K2	M	K3	K3
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>65,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>48,90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>48,17 €/m<sup>2</sup></b>
<b>B/ Međuvremensko izjednačenje cijena</b>					
9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora ( Ostalo ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a>	140,80	154,22	122,17	113,35
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 11. studenog 2023. ( Ostalo ) Korekcija za period Q2/2023 – Q4/2023 = 165,78 + 8,00 = <b>173,78</b>	<b>173,78</b>	<b>173,78</b>	<b>173,78</b>	<b>173,78</b>
11.	Faktor korekcije B/A	1,23	1,13	1,42	1,53
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja €/m <sup>2</sup>				
		<b>92,25 €/m<sup>2</sup></b>	<b>73,45 €/m<sup>2</sup></b>	<b>70,86 €/m<sup>2</sup></b>	<b>73,70 €/m<sup>2</sup></b>
<b>C/ Interaktivno izjednačenje cijena</b>					



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 ...	1,20	1,20	1,20	1,20
	Koeficijent za preračunavanje	<b>1,00 =</b>	<b>1,00 =</b>	<b>1,00 =</b>	<b>1,00 =</b>
		<b>+0,00 %</b>	<b>+0,00 %</b>	<b>+0,00 %</b>	<b>+0,00 %</b>
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika ..	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
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ...	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Da – neuknjižena služnost vodovodnog ogranka				
	Koeficijent za preračunavanje	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika ..	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	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 – ( izg. zemljište )	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				
	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
22.	Druge prilagodbe				
	Prenamjena zemljišta – Ne	NE	NE	NE	NE
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno				
	- cestovnog				
	- elektroenergetskog				
	- vodnog dobra				
	- vodozaštitnog područja ...				
	- zaštićenog dijela prirode...				
	Ne – ništa	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
	Koeficijent za preračunavanje	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
24.	Kosina				
	Do 10 %.....+/- 0,05				
	Više od 10 % ... +/- 0,05 – 0,15				
	Kosina od 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00

25.	Klizište Ne ..... +/- 0,05 Da ..... +/- 0,05 – 0,50 Ne Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rundo blago Ne – ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa +0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
27.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen- iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Izdužen – iskoristiv Koeficijent za preračunavanje	Pravilan +0,00	Cca pravilan trokut +0,00	Pravilan + 0,00	Pravilan +0,00
28.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove DA Koeficijent za preračunavanje	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00	DA + 0,00
<b>29.</b>	<b>Kontrola</b> Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%) čl. 19. Pravilnika ..	<b>-5,00 %</b>	<b>-5,00 %</b>	<b>-5,00 %</b>	<b>-5,00 %</b>
30.	Ukupno korigirana cijena	<b>87,64 €/m<sup>2</sup></b>	<b>69,78 €/m<sup>2</sup></b>	<b>67,32 €/m<sup>2</sup></b>	<b>70,02 €/m<sup>2</sup></b>
31.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine ( 1 + 2 + 3 + 4)/4 = ( kn/m <sup>2</sup> )		<b>73,69 €/m<sup>2</sup></b>		
<b>D/</b>	<b>Kontrola – statistička obrada podataka</b>				
32.	Prosjek Medijan		<b>73,69 €/m<sup>2</sup> - zaokruženo 74,00 €/m<sup>2</sup></b> <b>- 69,90 -</b>		
33.	Apsolutno odstupanje od medijana	17,74	0,12	2,58	0,12
34.	Relativno odstupanje od medijana ( %)	25,37	0,17	3,69	0,17
35.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih)	314,70	0,01	6,65	0,01
36.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 35: 4 )		80,3425		
37.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance)		8,96		
37.	Dvostruka standardna devijacija		17,92		
39.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
40.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključak:**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da tržišna vrijednost k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad pod uvjetom  $Kis = 1,20$  iznosi **74,00 €/m<sup>2</sup> x 1084,00 m<sup>2</sup> = 80.216,00 €**

**Tržišna vrijednost nekretnine ( zaokružena vrijednost ) = 80.000,00 €**

#### **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 procijenjenim nekretninama.

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

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

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, vlasnika, 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 istih.

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 pravne prirode procjenjivane nekretnine. .

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

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

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

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

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

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

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

Predmeti procjene nalaze se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je jednaka ili veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnina može očekivati kroz relativno kraće 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:**

- Prilozi
- Foto elaborat
- Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 1474 za k.o. Buzet – Stari grad
- Preslika dijela posjedovnog lista broj: 565 za k.o. Buzet – Stari grad
- Kopija katastarskog plana za k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad
- Zadatak vještaku

**U Buzetu, 11. studenog 2023. godine.**

**Izradio**  
**Ante Bandić, ing. građ.**  
**stalni sudski vještak za područje**  
**graditeljstva i procjenu nekretnina**

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjene nekretnina

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

Rijeka

Josipa Mohorića 26

51 000 Rijeka

tel: 051 639 394

mob: 098 652 918

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Naručitelj: GRAD BUZET**

**Upravni odjel za gospodarenje prostorom**

II. Istarske brigade 11

52 420 Buzet

Elaborat broj: 2023-11-11-01

**FOTO ELABORAT**

K.Č. 1433/6 K.O. BUZET – STARI GRAD

Buzet, 10. studenog 2023. godine

**Snimio:**

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjene nekretnina

1.	Slika 1. Lice mjesta , Naselje Klarići Pogled na područje gospodarske zone u Buzetu, pretežito trovačke - oznake K2
----	---



2.	Slika 2. Pogled na k.č. 1433/6 k.o. Buzet – Stari grad
----	--





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUZET  
Stanje na dan: 10.11.2023. 20:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302074, BUZET-STARI GRAD

Broj ZK uložka: 168

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37315/2018  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1433/6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1433/6	PAŠNJAK			1084	
		UKUPNO:			1084	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BUZET, OIB: 77489969256, BUZET, II. ISTARSKÉ BRIGADE 11	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2023.



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 10.11.2023. 20:28

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: BUZET-STARI GRAD (Mbr. 302074)  
Posjedovni list: 565

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD BUZET, 2. ISTARSKE BRIGADE 11, 52420 BUZET, HRVATSKA (VLASNIK)	77489969256

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		99/8	ZATKA	3330	19		
			CESTA	3330			
		101/9	ZATKA	128	2		
			PAŠNJAK	128			
		102/7	ZATKA	23	2		
			PAŠNJAK	23			
		102/8	ZATKA	7	2		
			PAŠNJAK	7			
		249	OBLOK	797	6		
			ORANICA	797			
		274	JAZVINE	1725	7		
			KAMENJAR	1725			
		276	POD PERUŠOLA	1797	3		
			ŠUMA	1797			
		278	KORTINA	1622	3		
			ŠUMA	1622			
		386/2	BGUZET CESTA	34	7		
			PUT	34			
		793	MAČKATELOVO	419	6		
			PAŠNJAK	419			
		906/2	KORTINA	66	11		
			ORANICA	66			
		908/3	KORINA	594	11		
			PAŠNJAK	594			
		914/9	KORTINA	2540	11		
			PUT	2540			



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
		1431/2	KLANČIĆ	987	10		
			PAŠNJAK	987			
		1433/6	KLANČIĆ	1084	2		
			PAŠNJAK	1084			
		1437/1	KLANČIĆ	1525	3		
			DVORIŠTE	1525			
		1437/2	KORTINA	132	10, 3		
			PAŠNJAK	74			
			PARKIRALIŠTE	58			
		1437/4	KLANČIĆ	265	10		
			PAŠNJAK	265			
		1437/5	KLANČIĆ	834	3		
			DVORIŠTE	834			
		1437/6	KLANČIĆ	198	3		
			DVORIŠTE	198			
		1440	FONTANA	2488	10		
			DVORIŠTE	2488			
		1448/1	FONTANA	4362	10		
			PAŠNJAK	4362			
		1448/2	FONTANA	591	10		
			CESTA	591			
		1483	FONTANA	795	15		
			CESTA	795			
		1484	FONTANA	1177	15		
			PARK	1177			
		1485	FONTANA	493	15		
			CESTA	493			
		1487/2	MALINI	179	15		
			PUT	179			
		1492	FONTANA	7090	15		
			LIVADA	7090			
		1501	FONTANA	2242	15		
			LIVADA	2242			
		1549/1	KORENIKA	2317	14		
			ORANICA	2317			
		1550	KORENIKA	2004	14		
			PAŠNJAK	2004			
		1557	KORENIKA	322	11		
			PAŠNJAK	322			
		1603/1	N.KORTINA	5396	11		
			PAŠNJAK	5396			
		1604	N. KORTINA	2338	11		
			ORANICA	2338			
		1619	N. KORTINA	643	11		
			ORANICA	643			



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. BUZET-STARI GRAD  
k.č.br.: 1433/6

Stanje na dan: 10.11.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



